102-03027/

Lettre au ministre

Le 30 juin 2001

L'honorable Alfonso Gagliano
Ministre des Travaux publics
et Services gouvernementaux
18A1, Phase III
Place du Portage
11, rue Laurier
Hull (Québec)
K1A 0S5

Monsieur le ministre,

C'est avec plaisir que je vous remets le rapport annuel de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice se terminant le 31 mars 2001. Ce document comprend un aperçu de l'exploitation de la Société, des études de cas et des messages de ma part et de celle de l'équipe de haute direction.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le ministre, l'assurance de ma plus haute considération.

Le président du conseil d'administration,

Jon K. Grant

La régie de l'entreprise

Alors que mon deuxième mandat de trois ans à titre de président du conseil de la Société immobilière du Canada tire à sa fin, je constate avec plaisir les progrès significatifs réalisés par la Société depuis la reprise de ses activités en 1995. Actuellement, sous la direction de Kathy Milsom, sa nouvelle présidente et première dirigeante, la Société est un exemple couronné de succès de la volonté du gouvernement du Canada de conjuguer l'esprit d'entreprise du secteur privé à l'ouverture et aux politiques sociales qui sont la pierre angulaire d'une administration éclairée.

En 2000, pour mieux définir son avenir, la Société a fait l'objet d'un examen complet de son mandat après cinq ans d'activités. Cet examen visait les activités immobilières de la principale filiale de la Société, la Société immobilière du Canada CLC limitée (CLC).

Dans le cadre de cet examen, la Société a été évaluée par un organisme indépendant, qui l'a comparée à d'autres grandes sociétés de promotion immobilière de l'industrie. Cet examen a révélé la qualité des résultats de la Société immobilière du Canada quant à ses progrès dans la réalisation des objectifs établis, son rendement par rapport à l'industrie et la valeur significative qu'elle a créée pour son actionnaire. Je suis heureux d'annoncer qu'à la suite de cet examen, le mandat de la Société devrait être renouvelé.

Simultanément à l'examen de son mandat, la Société a aussi fait l'objet d'une vérification spéciale par le vérificateur général, requise par la *Loi sur la gestion des finances publiques*. La vérification spéciale a révélé une seule préoccupation clé : le transfert de nouveaux biens immobiliers de l'État à la CLC par le gouvernement du Canada. En effet, les vérificateurs ont manifesté une certaine inquiétude au sujet de la capacité de la Société de réaliser son mandat de cession de biens immobiliers excédentaires, face aux entraves de divers processus liés au transfert à la Société de biens immobiliers excédentaires par le gouvernement. Le plan d'entreprise de cinq ans de la Société traite de cette question importante et comprend des stratégies proactives pour en faciliter la résolution.

Le nouveau comité de régie de la Société a reçu un exemplaire du chapitre 18 du rapport du vérificateur général concernant la régie d'entreprise des sociétés d'État. La Société fait déjà partie des chefs de file dans ce domaine; elle étudiera néanmoins les recommandations de ce rapport et procèdera à des consultations avec d'autres entités pour instaurer les méthodes de régie les plus pertinentes.

Afin de faciliter la sélection de nouveaux membres du conseil, la Société a dressé un profil de membre du conseil d'administration, en plus de préparer une description du rôle du président du conseil. Les nouveaux membres du conseil assistent à une séance d'orientation et reçoivent un manuel. On les encourage également à participer à des séminaires de formation sur la régie de l'entreprise. Tous les membres du conseil doivent respecter la politique portant sur les conflits d'intérêt et doivent signer une déclaration à cet égard. Cette année, en plus de mettre en œuvre une nouvelle politique de mécénat d'entreprise, le conseil d'administration a adopté un système

d'évaluation du rendement du conseil, de même qu'un système d'évaluation en fonction des objectifs afin d'évaluer le rendement de la présidente et première dirigeante.

La Société poursuit l'évaluation de ses liens avec ses filiales, Parc Downsview Park Inc. (PDP) et la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (Société du Vieux-Port). Des recommandations à propos de PDP seront transmises au ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux pour favoriser une relation de régie appropriée, dans le cadre du mandat et des pouvoirs conférés à la Société, à titre de société mère. La Société du Vieux-Port subit actuellement un examen complet de son mandat; cet examen inclut d'ailleurs la régie de cette société et la présentation de ses résultats directement au Parlement à titre de société d'État mère.

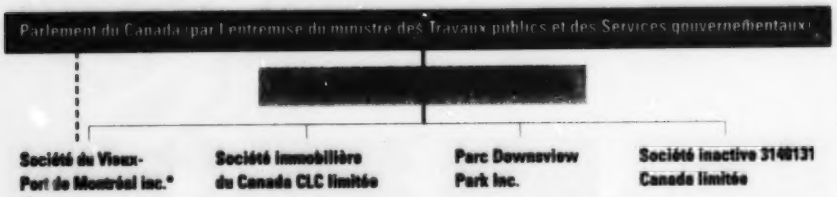
Au cours de l'exercice 2000–2001, le comité de régie du conseil de PDP a étudié les mandats des divers comités du conseil, les responsabilités du conseil et son rôle, le besoin d'un comité de direction, de politiques d'entreprise et de l'évaluation proposée du président et des membres du conseil.

Durant mon mandat auprès de la Société, les plus hautes normes éthiques ont été l'objectif clé du président et des membres du conseil, de la haute direction et de tout le personnel. À l'avenir, nous continuerons de privilégier les principes d'éthique et d'administration éclairée qui permettront à la Société, à titre de société mère, d'assurer le succès futur de ses filiales dans les activités prévues par leurs mandats respectifs.

Le président du conseil d'administration,

Jon K. Grant

La Société immobilière du Canada et ses filiales



* la Société du Vieux-Port de Montréal inc. présente directement ses résultats à titre de Société d'État mère.

La valeur continue des sociétés d'État est liée à leur capacité de démontrer aux Canadiens qu'elles offrent une valeur réelle, non seulement en termes financiers, mais aussi en termes sociaux et communautaires.

Planifier stratégiquement pour réussir

En un peu plus de cinq ans, la Société a distribué environ 175 millions de dollars au gouvernement et à des sociétés d'État affiliées par le biais de remboursements d'effets à payer, de réduction du capital et de versements liquides pour les biens immobiliers qu'elle a achetés. La Société est aussi une source d'avantages significatifs pour les collectivités locales, comprenant la création possible de près de 26 000 nouveaux emplois, la construction ou la rénovation de 16 000 logements et un investissement environnemental de millions de dollars pour assainir des biens immobiliers et écologiser les espaces urbains dans tout le Canada.

À mon arrivée à la Société, en août 2000, j'étais au courant de ce dossier impressionnant. Mais depuis, j'ai surtout été impressionnée par l'engagement et la compétence de nos employés. La qualité des services fournis par une entreprise correspond à celle des gens qui offrent ces services; les aptitudes et les réalisations de notre équipe sont particulièrement exceptionnelles. Même si le centre d'intérêt de la Société a suivi l'évolution des priorités de son actionnaire, son engagement envers la réalisation de la valeur optimale des objectifs financiers comme des objectifs sociaux reste le même. À titre de filiale principale de la Société, CLC offre une gamme inusitée de services qui lui permettent de répondre aux besoins immobiliers stratégiques du gouvernement du Canada. En respectant les objectifs financiers et sociaux, CLC a constamment démontré que de telles priorités sont complémentaires et non contradictoires. En fin de compte, il a été démontré que des solutions idéales pour une collectivité locale sont idéales pour la Société.

CLC pourra poursuivre ses activités avec succès en maintenant un processus efficace de planification stratégique, en continuant d'évaluer et de gérer son rendement d'après des objectifs d'entreprise, d'identifier et de minimiser les risques inhérents à ses activités. En répondant aux besoins de ses clients, les ministères fédéraux, les organismes et sociétés d'État, en appuyant les objectifs de politique sociale du gouvernement et en optimisant la valeur financière et communautaire, la Société s'est engagée dans un processus d'amélioration continue de toutes ses activités diversifiées.

Cette année, pour respecter son engagement, CLC a effectué un exercice novateur de planification stratégique qui servira de base à son plan d'entreprise quinquennal. Cet exercice de planification s'est avéré à la fois inusité et stimulant à plusieurs égards. En effet, réalisé à l'aide de logiciels conçus pour faciliter les décisions et avec la participation du conseil d'administration et de l'équipe de haute direction, deux groupes d'individus qui n'avaient jamais collaboré ainsi, l'exercice a révélé que les participants avaient des opinions et des objectifs communs. Tous les employés ont également eu la possibilité de contribuer au processus durant et après l'exercice, ce qui a généré énormément de soutien et d'engagement de leur part dans toute l'entreprise. Lors de l'examen de la déclaration de vision de la Société, nous avons constaté que les objectifs et les idéaux que l'on estimait ambitieux il y a quelques années étaient en fait devenus chose courante. Nous avons donc décidé de composer une nouvelle déclaration de vision de l'entreprise (voir la deuxième de couverture).

Le plan d'entreprise quinquennal de la Société est maintenant restructuré; il englobe un plan d'affaires détaillé pour l'année budgétaire de la période de planification et un plan stratégique à la fois ambitieux et réalisable pour les quatre prochaines années de la période de planification. Les employés ont tout à fait confiance en l'avenir de CLC. Après avoir procédé à un exercice de planification semblable, le conseil et la direction de PDP sont eux aussi enthousiasmés par le chemin ainsi tracé pour l'entreprise.

Dans le plan d'entreprise, CLC a cerné un certain nombre de priorités stratégiques pour les cinq prochaines années. La priorité-clé concerne la nécessité de transferts de biens immobiliers supplémentaires par le gouvernement. La Société a connu un tel succès en ventes et en projets d'aménagement qu'elle a presque éliminé son portefeuille immobilier initial. Malgré l'approbation du transfert de sept biens immobiliers et d'un portefeuille immobilier durant l'exercice 2000–2001, les transferts de nouveaux biens immobiliers au cours des récents exercices s'avèrent inférieurs aux prévisions faites lors de la reprise de la Société en 1995. Pour aborder ce problème, la Société va cibler les transferts d'une façon plus proactive. Ainsi, des transferts plus nombreux permettront à la Société de continuer d'apporter une valeur notable au gouvernement du Canada.

Le plan d'entreprise quinquennal de la Société est maintenant restructuré; il englobe un plan d'affaires détaillé pour l'année budgétaire et un plan stratégique à la fois ambitieux et réalisable pour les quatre années suivantes.

C'est avec fierté que CLC a reçu, en février 2001, le grand prix SAM national de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, pour l'aménagement du quartier résidentiel Garrison Woods, à Calgary, en Alberta. *Ci-dessus, de g. à d. : Ken Sawatsky (président, Association canadienne des constructeurs d'habitations), Peter Smith (président, Société canadienne d'hypothèques et de logement), Kathy Milsom (présidente et première dirigeante, CLC), Mark McCullough (directeur général pour l'Alberta, CLC).*

Voici les autres priorités stratégiques pour la période du plan :

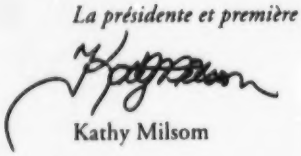
- amélioration de l'évaluation du rendement financier et qualitatif pour mieux évaluer, gérer et présenter les résultats du rendement;
- réorientation des secteurs d'activités de la Société en centres d'excellence confirmés, pour mieux répondre aux besoins de l'actionnaire et des clients;
- engagement renouvelé de la Société pour un service exceptionnel à sa clientèle; et
- création de solutions intérimaires favorables aux parties en présence avec les Premières nations durant les négociations sur les revendications territoriales de ces dernières avec le gouvernement du Canada.

À la suite de son exercice de planification stratégique, PDP a cerné ses propres défis principaux, alors qu'elle tente de réaliser son mandat d'aménagement et de gestion du parc Downsview, à Toronto :

- une source de financement stable;
- l'absence de tenure par bail pour les terrains de Downsview; et
- une restructuration lui permettant de recevoir un financement de la future Downsview Park Foundation.

Je suis vraiment très fière de faire partie de l'équipe de la Société. En collaborant avec les clients et les autres parties intéressées, je suis persuadée que la Société réussira à transformer ses ambitieux objectifs stratégiques en réalisations couronnées de succès qui seront avantageuses autant pour le gouvernement du Canada que pour les collectivités locales. Avec le savoir-faire confirmé de notre conseil d'administration et de nos employés, guidés par une vision précise concrétisée dans les divers centres d'excellence de la Société, je suis persuadée que nous disposons d'une formule imbattable qui nous mènera au succès!

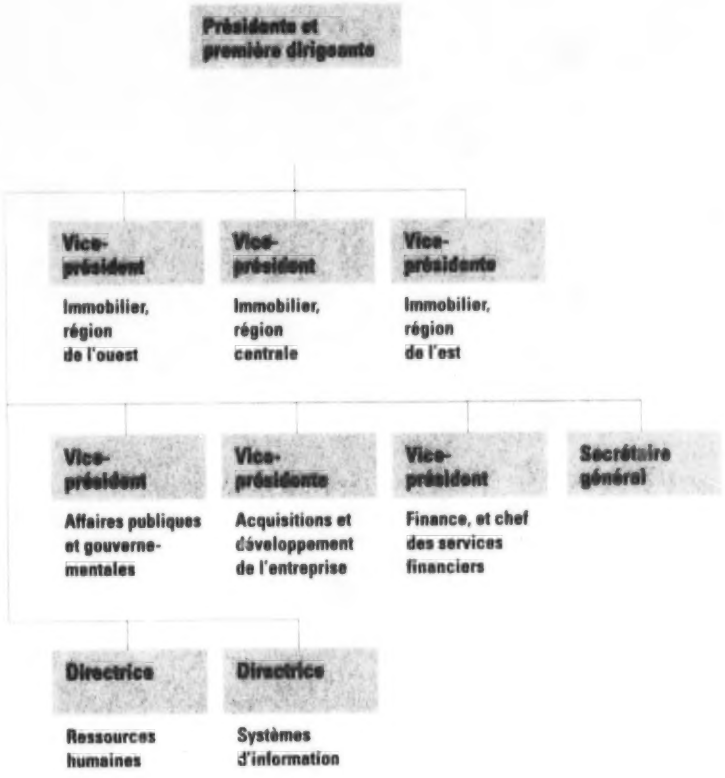
La présidente et première dirigeante,



Kathy Milsom

L'équipe de haute direction de CLC s'engage à trouver des solutions immobilières novatrices pour créer un héritage de valeurs à la fois financière et communautaire pour tous les Canadiens.

Structure de l'équipe de haute direction



« Je suis très heureux que CLC ait accepté de s'occuper de céder notre terrain de 260 acres d'Upton Farm, à l'Île-du-Prince-Édouard. Je suis convaincu que cette équipe immobilière chevronnée saura maximiser la valeur de ce terrain et le réintégrer harmonieusement dans la collectivité environnante, pour notre bénéfice et pour celui de toutes les parties intéressées. »

Pierre Corriveau
Directeur général
Gestion des biens et planification des immobilisations
Direction générale des services intégrés
Agriculture et Agroalimentaire Canada

Depuis 1995, CLC a accumulé une vaste expérience de la cession des biens immobiliers qui ne sont plus nécessaires aux programmes du gouvernement du Canada. La Société a ainsi commercialisé avec succès les portefeuilles de biens immobiliers provenant des Chemins de fer nationaux du Canada et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. CLC a également complété avec succès des projets de réaménagement des anciennes installations militaires du ministère de la Défense, comme l'ancienne base militaire de Calgary, en Alberta, que l'on réintègre actuellement dans la collectivité environnante.

La Société dispose d'une combinaison de ressources et de savoir-faire qui lui permet de mettre au point des solutions novatrices pour relever les défis stratégiques immobiliers des ministères, organismes et sociétés d'État. À titre de société d'État non mandataire et autonome, la Société fait preuve de souplesse dans ses activités, réagit rapidement à l'évolution du milieu et peut réunir des capitaux sur les marchés libres.

En s'occupant de biens immobiliers urbains qui posent une variété de problèmes complexes, la Société a démontré son savoir-faire dans des domaines comme l'assainissement environnemental, les projets de conception-construction, de même que la gestion d'immeubles. De plus, à cause de la valeur importante et de l'envergure locale de certains terrains fédéraux, la Société a souvent dû adopter une approche d'aménagement qui respecte de nombreuses considérations de principe. Citons par exemple les sensibilités municipales, la stabilité du marché et la concentration des détenteurs de biens-fonds.

En combinant ses compétences techniques et la meilleure utilisation finale déterminée pour chaque bien immobilier, CLC est en mesure de formuler une approche efficace de gestion de risques pour l'assainissement environnemental. Les 12 millions de dollars investis par la Société pour l'assainissement des anciens terrains ferroviaires de Moncton démontrent le succès de cette approche. Les terrains ont été transformés en sites productifs, maintenant connus sous le nom de parc industriel et technologique Emmerson et terrain communal de Moncton, un grand parc récréatif et espace vert en milieu urbain.

En s'efforçant d'optimiser la valeur pour son actionnaire, le gouvernement du Canada, CLC a aussi acquis de l'expérience en matière de conception-construction et de gestion de projet. En Colombie-Britannique, l'immeuble de bureaux du 401, rue

Burrard, au centre-ville de Vancouver, et le parc industriel Glenlyon, à Burnaby, ont remporté le prix d'excellence de l'Urban Development Institute de Colombie-Britannique en 2000, pour le premier parc industriel de Colombie-Britannique démontrant un degré d'excellence dans ces deux domaines.

De plus, CLC achète des biens immobiliers de ses clients, les ministères, organismes et sociétés d'État, à leur valeur marchande; elle se charge en outre des frais et des risques dès le transfert du titre, ce qui présente un certain nombre d'avantages pour les clients ou les ministères gardiens, les soulageant ainsi des responsabilités de redditions de comptes, de gestion immobilière et des frais, de même que des charges d'impôts.

En plus de jouer un rôle important dans la valorisation financière et communautaire, la Société veille aux intérêts de son actionnaire, en respectant les politiques gouvernementales pertinentes, comme celles qui touchent au patrimoine, à l'environnement et aux langues officielles. Dans le cadre de ses pratiques d'exploitation, la Société exerce une gestion transparente et entreprend des consultations publiques poussées en vue d'identifier et de répondre aux préoccupations communautaires.

L'équipe d'acquisitions et de développement de l'entreprise (ADE) sert de liaison principale auprès des ministères, organismes et sociétés d'État gardiens de biens immobiliers, dans l'élaboration personnalisée de processus et de stratégies de transfert, dans le cadre des directives fixées par le Conseil du Trésor. Parmi ses principales fonctions, le service ADE travaille étroitement avec les organismes chargés de la garde pour obtenir les autorisations requises des ministres, coordonne les activités de transfert et participe aux forums sur la politique immobilière fédérale pour promouvoir des politiques adéquates, en tenant compte des besoins changeants des ministères gardiens. Nous nous efforçons de coordonner les services offerts par la Société à ceux des Services des biens immobiliers du ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux.

Grâce à son service ADE, CLC reste très consciente des processus et des exigences du gouvernement, ce qui lui permet d'offrir un excellent service à ses clients du gouvernement du Canada. Quand de nouveaux clients présentent des défis immobiliers, CLC est bien placée pour tirer le maximum de son expérience et formuler des solutions novatrices orientées sur la clientèle.

Quand de nouveaux clients présentent des défis immobiliers, CLC est bien placée pour tirer le maximum de son expérience et formuler des solutions novatrices orientées sur la clientèle.

Dans l'esprit de responsabilité sociale de l'entreprise adopté par CLC, cette dernière participe à des projets comme le parc Cornwallis de Halifax, en Nouvelle-Écosse, qu'elle a aménagé et remis à la ville de Halifax** (photo de la cérémonie ci-dessus) **en échange du droit d'aménager d'autres sites dans la ville. Ce parc commémoratif est situé en face du fameux Quai 21, point d'arrivée d'un grand nombre d'immigrants au Canada. Le parc comprendra des espaces de verdure et un magnifique jardin du patrimoine.

Il y a deux ans, CLC a décrit pour la première fois son approche équilibrée pour optimiser la valeur financière et communautaire dans son rapport annuel. L'an dernier, elle s'est engagée, toujours dans son rapport annuel, à intégrer cette approche dans ses activités à tous les niveaux de l'entreprise au cours des exercices suivants. Nos clients et nos partenaires avaient déjà constaté que nous cherchions constamment à rendre le maximum à la collectivité. Pourtant, jusqu'au printemps 2000, le conseil et la direction n'avaient pas formalisé cet engagement. C'est à ce moment que la Société a effectué un exercice d'évaluation qui a certainement modifié son exploitation.

À l'aide des ressources du Conference Board du Canada, CLC a élaboré et exécuté un exercice d'évaluation auquel ont participé dix entreprises sélectionnées à cause de leurs pratiques d'avant-garde dans diverses industries à travers le pays. Nous avons été surpris par les résultats de cet exercice, qui ont démontré que CLC fonctionnait naturellement en mode équilibré, par rapport aux pratiques des autres entreprises participantes.

À l'automne 2000, tous les bureaux et tous les employés de CLC ont assisté à des réunions pour favoriser leur collaboration et leur rétroaction sur les façons d'appliquer cette approche équilibrée à chaque projet et sur les moyens d'évaluer cet engagement au principe de la responsabilité sociale de l'entreprise (RSE) par le biais du tableau d'évaluation équilibrée. Leur réaction a été extrêmement positive. Les employés ont montré qu'ils avaient compris qu'il ne s'agissait pas d'un changement brutal de philosophie de gestion, mais plutôt d'une amélioration du système

***Dans le cadre de sa politique de philanthropie d'entreprise, CLC a fait des dons à des organismes dans les collectivités où elle exerce ses activités. En avril 2001, par exemple, CLC a remis un chèque à Habitat For Humanity pour la construction d'une chambre d'enfant dans une maison.** À gauche, de g. à d. : Gloria Levi (présidente de Habitat For Humanity), Doug Evans (conseiller municipal, ville de Burnaby), Don Jantzen (membre du conseil de Habitat For Humanity) et Charles J. Connaghan (membre du conseil de CLC).*

d'évaluation de pratiques déjà en place, ce qui leur permettrait de mettre l'accent sur l'extraordinaire valeur communautaire qui découle des opérations de la Société.

Le nouveau comité de RSE, composé de représentants de la direction et du conseil d'administration, a guidé ces ateliers en grande partie. Le comité s'est penché sur les buts, les initiatives, les indicateurs de rendement clés et les réalisations sous les perspectives suivantes : affaires/finance, communautaire/héritage, intérêts de l'actionnaire, ressources humaines, intérêts municipaux et provinciaux. Ces domaines clés ont servi de guides généraux durant les ateliers avec les employés, afin de recueillir leurs opinions sur les éléments pouvant être évalués, les éléments devant absolument être évalués et les buts à fixer.

À la suite de ces ateliers régionaux, la Société a mis au point une grille d'évaluation du rendement futur de la Société et de ses employés en ce qui concerne la RSE. Cette grille est intégrée au processus de rendement de la direction de CLC et chaque cadre se prépare actuellement à fixer des objectifs et à évaluer les employés. Les résultats de cet exercice permettront à CLC de dresser un tableau global d'évaluation équilibrée qui révélera son rendement en mode d'exploitation équilibrée pour créer de la valeur autant financière que communautaire. Le tableau d'évaluation équilibrée englobera tous les aspects de l'exploitation, dont l'héritage communautaire découlant des projets, la promotion d'une équipe d'employés bilingues, la reconnaissance publique et les prix d'excellence obtenus, et enfin le rendement en vue d'atteindre les buts que la Société continue de se fixer. La grille (voir page 15) définit précisément chaque domaine d'évaluation et sert de point de départ à l'évaluation.

CLC souhaite devenir un chef de file en matière de RSE. Elle continuera d'améliorer son système d'évaluation équilibrée afin que la création de la valeur communautaire puisse être surveillée adéquatement, pour mieux équilibrer et rehausser le rendement financier. Grâce à leurs activités et à leurs échanges avec nos divers partenaires, nos employés constitueront toujours notre atout le plus précieux dans notre effort pour atteindre ce but.

CLC souhaite devenir un chef de file en matière de RSE. Elle continuera d'améliorer son système d'évaluation équilibrée afin que la création de la valeur communautaire puisse être surveillée adéquatement, pour mieux équilibrer et rehausser le rendement financier.

Parmi les réalisations les plus remarquables :

Acquisitions et développement de l'entreprise

- La conclusion réussie du transfert de sept biens immobiliers et d'un portefeuille de 177 terrains à CLC, dont :

  du ministère de la Défense nationale :

  - la parcelle « A » de la base militaire de Chilliwack en Colombie-Britannique
  - l'ancienne base militaire Griesbach, à Edmonton, en Alberta
  - le terrain à l'angle des rues Connolly et Chester, à Halifax, en Nouvelle-Écosse

  du ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire :

  - la ferme Upton, à Charlottetown, à l'Île-du-Prince-Édouard

  du ministère de l'Environnement, du ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux et du ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire :

  - le 100, boulevard Gamelin, à Hull, au Québec

  du Conseil national de recherches :

  - le terrain du chemin Albion, à Ottawa, en Ontario

  de l'Énergie atomique du Canada limitée :

  - le terrain du 24, rue Goldenrod, à Ottawa, en Ontario

  du ministère des Transports :

  - un portefeuille de 177 biens immobiliers de la Voie maritime du Saint-Laurent, en Ontario et au Québec

- la mise au point d'un protocole d'entente avec les Services immobiliers du ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux, pour cibler les services immobiliers complémentaires qui répondent le plus adéquatement aux besoins des ministères gardiens
- la participation continue à des forums sur les politiques, comme l'initiative de réforme de la cession de biens menée par le Secrétariat du Conseil du Trésor
- l'amélioration continue des relations avec la clientèle grâce à une sensibilisation améliorée et soutenue des besoins des clients et l'introduction d'un processus formel d'évaluation de la satisfaction des clients

Région de l'ouest

- l'obtention de l'approbation du conseil municipal de Calgary pour le plan d'aménagement urbain de la portion ouest de l'ancienne base militaire de Calgary, en Alberta
- l'obtention d'un permis de construction pour le 401, rue Burrard, au centre-ville de Vancouver, en Colombie-Britannique, et la mise en chantier d'un immeuble de bureaux pour le ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux
- le rezonage du terrain de 25 acres de Brandt's Creek Crossing, au centre-ville de Kelowna, en Colombie-Britannique, en vue de l'implantation d'un quartier novateur à usages mixtes
- la mise en œuvre d'une entente d'utilisation initiale pour la base militaire de Chilliwack, en Colombie-Britannique, avec le ministère de la Défense nationale
- l'obtention du grand prix SAM national de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations pour l'aménagement du quartier résidentiel de Garrison Woods, sur une partie de l'ancienne base militaire de Calgary, en Alberta; et la vente d'environ 15 millions de dollars de biens immobiliers dans le secteur

Région centrale

- les paliers de gouvernement fédéral, provincial et municipal ont désigné la Société comme organisme responsable de l'élaboration d'une stratégie d'assainissement environnemental et de gestion immobilière des terrains du Port de Toronto et des West Don Lands, en Ontario, dans le cadre de l'initiative de revitalisation du secteur riverain de Toronto
- la Société a rapidement obtenu l'autorisation municipale d'aménager des logements novateurs avec bureaux personnels et garages sur ruelles, de même que des sentiers pour piétons, des bungalows pour les aînés et la possibilité d'offrir des logements à prix abordable sur le terrain du chemin Albion, à Ottawa, en Ontario
- CLC a effectué les préparatifs pour faciliter l'acquisition par Options for Homes d'un terrain de 3,7 acres au 650, avenue Lawrence, à Toronto, en Ontario, et la vente de logements au prix coûtant à des familles dans le besoin, à l'aide de mécanismes de financement novateurs
- en se basant sur l'expérience acquise avec le projet du 401, rue Burrard, à Vancouver, la Société a entamé des préparatifs pour la construction d'un immeuble de bureaux de 267 500 pieds carrés sur le terrain du pré Tunney, à Ottawa, en Ontario, pour le ministère des Travaux publics et des services gouvernementaux

Région de l'est

- la Société a obtenu l'approbation réglementaire environnementale de la province pour les anciens terrains ferroviaires de 285 acres de Moncton, au Nouveau-Brunswick, et pour tous les autres terrains de Moncton, à la suite d'un investissement d'environ 12 millions de dollars en travaux d'assainissement environnemental
- la Société a conclu ses négociations avec la ville de Moncton, pour faciliter le transfert des terrains de l'ancienne caserne de Moncton à la Légion royale canadienne et au YMCA de Moncton, pour les aider à répondre aux besoins actuels et futurs de la collectivité
- la Société a géré la construction du parc récréatif du terrain communal de Moncton, occupant 107 acres des anciens terrains ferroviaires de Moncton, vendus à la ville en août 2000
- métro Moncton a décerné à la Société le prix des collectivités en fleurs, en reconnaissance des travaux effectués sur les anciens terrains ferroviaires de Moncton, qui englobaient l'aménagement paysager du Boulevard du Millénaire
- la Société a construit un ensemble d'habitation sur le site Benny Farm, à Montréal, au Québec, qui lui a valu une mention d'excellence de l'ordre des architectes du Québec
- la Société a vendu sept immeubles d'une superficie totale de près de 170 000 pieds carrés à l'ancienne base militaire de Saint-Hubert, au Québec, à plusieurs entreprises de pointe qui étaient auparavant locataires
- la Société a vendu le terrain d'Albro Lake, de 13,5 acres, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, à un promoteur qui planifie un lotissement d'habitations unifamiliales, après avoir fait enlever les maisons pour militaires du site pour les transformer en logements à prix abordable

Points saillants financiers

(En millions de dollars)	00/01	99/00	98/99	97/98	96/97
Ventes*	85,4 $	103,9 $	144,9 $	134,0 $	142,8 $
Produit brut*	120,7	142,2	195,0	187,4	229,2
Bénéfice avant impôts	8,7	24,1	22,0	22,2	20,2
Frais d'exploitation et immobilisations*	39,4	41,6	63,1	53,1	53,9
Flux de trésorerie avant distributions et remboursement d'effets à payer*	61,8	66,8	64,7	52,7	22,2
Biens immobiliers	225,0	228,6	256,1	262,8	312,7
Total de l'actif	394,6 $	400,7 $	427,7 $	418,2 $	403,8 $

* N'inclut pas Parc Downsview Park Inc.

Région de l'est

- la Société a obtenu l'approbation réglementaire environnementale de la province pour les anciens terrains ferroviaires de 285 acres de Moncton, au Nouveau-Brunswick, et pour tous les autres terrains de Moncton, à la suite d'un investissement d'environ 12 millions de dollars en travaux d'assainissement environnemental
- la Société a conclu ses négociations avec la ville de Moncton, pour faciliter le transfert des terrains de l'ancienne caserne de Moncton à la Légion royale canadienne et au YMCA de Moncton, pour les aider à répondre aux besoins actuels et futurs de la collectivité
- la Société a géré la construction du parc récréatif du terrain communal de Moncton, occupant 107 acres des anciens terrains ferroviaires de Moncton, vendus à la ville en août 2000
- métro Moncton a décerné à la Société le prix des collectivités en fleurs, en reconnaissance des travaux effectués sur les anciens terrains ferroviaires de Moncton, qui englobaient l'aménagement paysager du Boulevard du Millénaire
- la Société a construit un ensemble d'habitation sur le site Benny Farm, à Montréal, au Québec, qui lui a valu une mention d'excellence de l'ordre des architectes du Québec
- la Société a vendu sept immeubles d'une superficie totale de près de 170 000 pieds carrés à l'ancienne base militaire de Saint-Hubert, au Québec, à plusieurs entreprises de pointe qui étaient auparavant locataires
- la Société a vendu le terrain d'Albro Lake, de 13,5 acres, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, à un promoteur qui planifie un lotissement d'habitations unifamiliales, après avoir fait enlever les maisons pour militaires du site pour les transformer en logements à prix abordable

Points saillants financiers

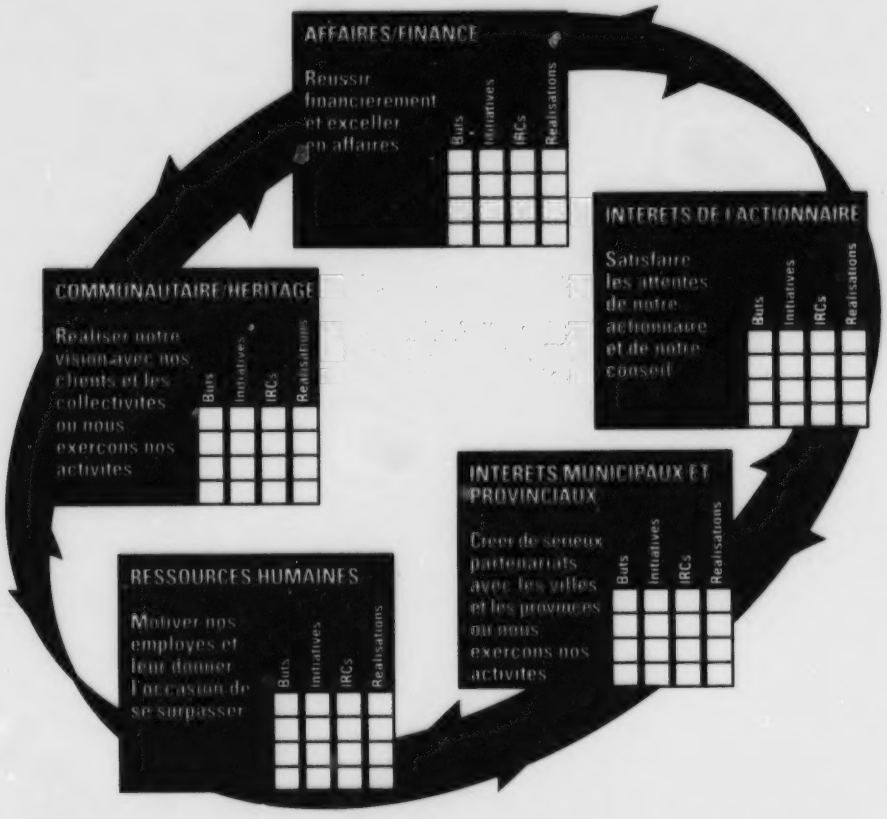
(En millions de dollars)	99/00	97/98
Ventes*	103,9 $	134,0 $
Produit brut*	142,2	187,4
Bénéfice avant impôts	24,1	22,2
Frais d'exploitation et immobilisations*	41,6	53,1
Flux de trésorerie avant distributions et remboursement d'effets à payer*	66,8	52,7
Biens immobiliers	228,6	262,8
Total de l'actif	400,7 $	418,2 $

* N'inclut pas Parc Downsview Park Inc.

Évaluation du rendement

La mise en place d'un tableau d'évaluation équilibrée, l'une des principales réalisations de CLC, permet d'évaluer et de faire le suivi des progrès, autant pour les objectifs communautaires que financiers. Le modèle du tableau, illustré ci-dessous, est décrit en détail aux pages 10 et 11.

Tableau d'évaluation équilibrée des cinq résultats ciblés



INNOVATION : le 401, rue Burrard, à Vancouver, en Colombie-Britannique

CLC construit actuellement un immeuble de bureaux de 19 étages que le ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux doit acheter à la fin des travaux. Le résultat de cet effort de collaboration sera l'immeuble de bureaux le plus écologique du portefeuille du ministère, incluant des systèmes mécaniques et électriques de pointe.

VALEUR : le parc industriel Glenlyon, à Burnaby, en Colombie-Britannique

En aménageant et en gérant ce parc industriel de pointe, CLC a créé de la valeur pour le gouvernement du Canada. La Société a exécuté plusieurs projets de construction d'immeubles de bureaux sur commande pour des locataires renommés et a obtenu un bon rendement de ces activités de construction et de ventes.

HÉRITAGE : le carré Garrison, ancienne base militaire de Calgary, en Alberta

CLC crée un héritage à la fois pour les quartiers locaux et pour tous les Canadiens, en préservant le patrimoine militaire de cet important terrain historique. Entre autres caractéristiques, citons le parc du carré Garrison, commémorant le passé militaire du site. Celui-ci sera jumelé à une promenade d'interprétation du patrimoine mettant en valeur des plaques de rues spécialement conçues et des monuments de granit commémorant des batailles des Première et Seconde guerres mondiales où l'armée canadienne s'est distinguée.

Un aperçu de la région de l'ouest

Garrison Woods
Ancienne base militaire de Calgary, en Alberta

À Garrison Woods, CLC accomplit actuellement l'un des plus importants projets de revitalisation urbaine d'envergure au Canada. Ce village urbain original, construit sur l'ancienne base militaire de Calgary, est le résultat d'un processus de planification et d'aménagement coopératifs pour assurer l'intégration harmonieuse du site dans le quartier voisin établi de longue date.

Garrison Woods occupe un site d'une superficie de 175 acres à sept minutes à l'ouest du centre-ville de Calgary. La construction, déjà entreprise, doit se terminer à la fin de 2002. Les planificateurs ont mis l'accent sur la préservation des arbres à maturité, des espaces verts et du réseau de sentiers piétonniers du site, qui est parsemé de parcs à l'européenne aux proportions agréables. Nos efforts en vue de créer une collectivité de qualité bien intégrée à son environnement ont mérité au projet Garrison Woods des prix de l'Alberta Association of Planners, de l'Institut des biens immobiliers du Canada, et de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations.

L'intégrité de Garrison Woods est assurée par un plan d'ensemble qui englobe des directives architecturales détaillées visant à concilier divers types d'immeubles et à créer un quartier original et invitant pour les piétons. La haute qualité de la conception et de la construction est assurée par la collaboration de certains des constructeurs d'habitations les plus respectés de Calgary.

Garrison Woods est un endroit spécial qui répondra aux besoins de ses futurs résidents sans toutefois laisser pour compte son patrimoine. En effet, le fier passé militaire du secteur est mis en valeur avec des noms de rues et l'art des lieux publics exposé dans ses parcs. Cet aménagement donne à ce quartier une ambiance de qualité et l'animation d'une collectivité bien en place, un endroit qui fera la fierté de ses habitants.

Le ruisseau Brandt a été détourné, bordé par une zone de protection de 4,4 acres, où 7 000 plantes ont été transplantées pour créer un habitat riverain naturel.

Brandt's Creek Crossing
Kelowna, Colombie-Britannique

Le projet de Brandt's Creek Crossing englobe un quartier à usages mixtes qui longe les anciens ateliers ferroviaires du CN, au nord du centre-ville de Kelowna. Notre terrain, d'une superficie de 25 acres, comprend les anciens terrains ferroviaires et, à l'est, l'emplacement distinct de l'ancienne station, d'une superficie de 1,5 acre.

Pour cet ancien atelier ferroviaire, l'objectif consiste à créer un quartier à usages mixtes, animé et invitant pour les piétons, en mettant l'accent sur le nouveau tracé du ruisseau Brandt, son réaménagement et son retour à l'état naturel. Auparavant, le ruisseau franchissait le site dans un fossé ouvert et deux longues buses. En décembre 2000, après plus de trois ans de consultations auprès du public et de la municipalité, le terrain a été rezoné pour créer cinq quartiers résidentiels, trois secteurs commerciaux et industriels, trois secteurs affectés à l'industrie légère et trois parcelles commerciales qui deviendront un petit centre commercial.

En 2000, CLC a consacré environ 1,3 million de dollars à l'assainissement environnemental des anciens terrains ferroviaires, en préparation de leur aménagement. Le ruisseau Brandt a été détourné, bordé par une zone de protection de 4,4 acres, où 7 000 plantes ont été transplantées pour créer un habitat riverain naturel. Le retour à l'état naturel du ruisseau a aussi inclus le transfert des poissons de l'ancien ruisseau jusqu'au nouveau lit du ruisseau. Pour y arriver, en quelques jours, des bénévoles de la communauté et notre équipe de conseillers ont transporté environ 2 700 petits poissons et alevins jusqu'au nouveau ruisseau. En 2001, CLC terminera une allée urbaine sur le remblai qui longe le ruisseau, aménagera un parc d'une acre et créera une promenade bordée d'arbres le long des terrains résidentiels, pour relier le centre-ville et le parc riverain au quartier local.

En 2000, CLC a conclu une entente de revitalisation du patrimoine avec la ville de Kelowna pour le site de l'ancienne station du CN. Cette entente autorise l'utilisation à des fins commerciales de cet édifice du patrimoine, tout en protégeant et en commémorant le caractère historique et architectural de cette station construite en 1926, qui a joué un rôle important dans le peuplement de Kelowna. Toujours pour honorer le patrimoine communautaire, nous prévoyons également la création d'un jardin patrimonial des chemins de fer à l'ouest de la station.

INNOVATION : le réaménagement du secteur riverain de Toronto, en Ontario

L'expérience de CLC en matière de solutions d'assainissement environnemental novatrices pour des terrains présentant des difficultés lui a assuré un rôle clé dans le nettoyage des terrains du port de Toronto, dans le cadre de l'initiative de revitalisation du secteur riverain de Toronto et de la candidature de Toronto en vue d'accueillir les Jeux olympiques de 2008. Ce projet sera mis en route, peu importe si Toronto réussit à accueillir les Jeux ou non.

VALEUR : Palais des congrès du Toronto métropolitain, à Toronto, en Ontario

Les aptitudes de gestion et l'expérience de CLC au Palais des congrès du Toronto métropolitain ont permis de réaliser d'importantes économies des frais d'exploitation, grâce à des initiatives de coopération regroupant les services et les contrats.

Un aperçu de la région centrale

Blue Willow Crossing
Vaughan, Ontario

Dans la ville de Vaughan, le projet Blue Willow Crossing, d'une superficie de 106 acres, représente une des premières tentatives de CLC de transformer un site urbain inoccupé grâce à un processus d'aménagement complet, jusqu'à l'étape de la construction d'habitations par des constructeurs locaux. La Société a effectué des consultations publiques poussées qui ont mené à la création d'un ensemble résidentiel animé, intégré avec succès dans la collectivité environnante.

Le toponyme Blue Willow Crossing fait allusion aux articles de poterie Blue Willow, historiquement significatifs, découverts sur le site. Ces articles ont été remis à notre firme archéologique, qui est chargée de les préserver. Ils datent du milieu du XIX^{e} siècle et peuvent avoir servi aux pionniers qui parcouraient la région, ou aux fermiers locaux. Ce nom évoque donc l'histoire de l'agriculture locale et rend hommage au patrimoine des pionniers de la collectivité.

Comprenant un peu moins de 1 000 nouvelles habitations, Blue Willow Crossing offre une gamme variée de logements à des familles de tous types de revenus. De hautes normes d'esthétique urbaine ont guidé la planification du lotissement et ont été également appliquées à la conception des habitations. On a privilégié une diversification des types et des styles d'habitations, incluant les condominiums francs en maisons à rangées et les maisons individuelles non attenantes sur des terrains primés. Une nouvelle norme vient d'être établie dans la région du Grand Toronto.

On constate à quel point CLC cherche à créer des collectivités saines, habitables et durables quand on sait que plus de 20 % du site servira à des utilisations collectives, dont deux grands parcs, une école, un centre pour aînés et une caserne de pompiers. En collaboration avec la ville de Vaughan, les parcs ont été construits avant que l'aménagement du lotissement ne soit terminé, pour que tous les citoyens, de longue date et nouveaux venus, puissent en profiter sans tarder. L'un d'entre eux, le parc Giovanni Caboto, sert d'ailleurs de cadre à « Art in the Park », un programme novateur géré par la ville, où les artistes locaux exposent leurs œuvres.

HÉRITAGE : terrain du chemin Smyth, à Ottawa, en Ontario

CLC a protégé un espace entourant un chêne de 300 ans sur ce terrain, afin de créer un parc à la mémoire des habitants du Foyer Rideau des anciens combattants. Durant la démolition de l'immeuble, les pierres des cheminées ont été mises de côté et serviront à la construction de ce monument.

Terrain du chemin Smyth
Ottawa, Ontario

CLC a acquis cet ancien terrain du Foyer Rideau des anciens combattants à la fin de 1998 et a mis au point un plan conceptuel d'aménagement élaboré à partir de consultations poussées auprès des parties intéressées. Des entreprises locales, la municipalité, des autorités régionales et les citoyens du quartier ont partagé leurs préoccupations concernant la circulation, le bruit et la protection de l'environnement. Toujours à l'écoute, CLC a alors apporté des modifications stratégiques sur mesure à son plan d'aménagement. Le plan conceptuel modifié comprend un lotissement à densité intermédiaire, une maison de retraite, un parc commémoratif à la mémoire des anciens combattants canadiens et un petit complexe de bureaux.

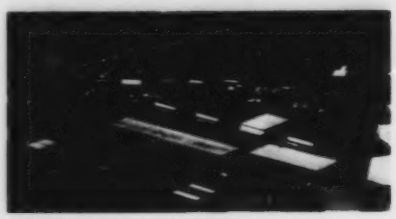
En juillet 2000, CLC a accordé des contrats de démolition et d'assainissement environnemental du Foyer Rideau des anciens combattants, au 363, chemin Smyth. À la fin des travaux de démolition et d'assainissement environnemental, CLC a réussi à éviter que 85 % des déchets, soit plus de 5 047 verges cubes de matériaux, ne soient expédiés à un lieu d'enfouissement. De nombreux articles utilisables ont été mis en vente, tandis que les autres ont été donnés à des organismes sans but lucratif. Les habitants du voisinage ont été invités à un pique-nique sur les lieux, où l'on a proposé aux invités de recycler un grand nombre de dalles et d'auvents de patios, d'arbres, d'arbustes et de fleurs. Deux immeubles portatifs et une petite remise ont été vendus et emportés par leurs acheteurs. Le grès des cheminées est entreposé sur les lieux et servira à l'aménagement du parc central à la mémoire des anciens combattants, dont plusieurs ont vécu sur les lieux après 1946. La pierre taillée, le béton et la brique ont été concassés et serviront à l'aménagement du site. On a trié 167 tonnes de métaux pour leur recyclage. D'autres matériaux, dont le bois non peint et les matières dangereuses, ont également été détournés des lieux d'enfouissement et évacués ou réutilisés de façon responsable.

Ce projet démontre qu'il est possible de concilier l'assainissement environnemental, les méthodes de démolition écologisées et les relations avec le public dans le cadre d'un projet d'envergure, sans compromettre les échéanciers ou la rentabilité de l'opération. L'aménagement du projet du chemin Smyth fera certainement la fierté de CLC, de ses partenaires et de la collectivité locale.

Ce projet démontre qu'il est possible de concilier l'assainissement environnemental, les méthodes de démolition écologisées et les relations avec le public dans le cadre d'un projet d'envergure, sans compromettre les échéanciers ou la rentabilité de l'opération.

INNOVATION : Benny Farm, Montréal, Québec

La porte d'entrée de chaque appartement de l'ensemble est identifiée par un seuil et des tablettes de couleur vive, pour mieux les reconnaître et les personnaliser. De plus, tous les appartements du rez-de-chaussée sont dotés d'une entrée donnant soit sur une des cours-jardins ou soit sur la jolie rue Benny.



VALEUR : ancienne base militaire, Saint-Hubert, Québec

Situé sur l'ancienne base militaire, l'organisme Les Centres Jeunesse de la Montérégie, en collaboration avec CLC, rénove actuellement un vieil immeuble, rue de Tonnancour, où l'on offrira des services sociaux d'intégration, d'adaptation et de réadaptation aux jeunes en difficulté.

HÉRITAGE : parc Cornwallis, Halifax, Nouvelle-Écosse

CLC a créé ce parc commémoratif pour la ville de Halifax sur l'emplacement du fameux Quai 21, point d'arrivée au Canada d'un grand nombre d'immigrants.

Un aperçu de la région de l'est

Benny Farm
Montréal, Québec

Un site de 18 acres situé dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce de Montréal, Benny Farm comprenait à l'origine 380 logements construits en 1946 et en 1947 pour répondre au besoin pressant de logements d'après-guerre. Cet ensemble d'habitation offre des logements à loyer modique aux anciens combattants canadiens et à leurs familles, de même qu'à d'autres résidents du quartier. Depuis qu'elle a acquis ce bien immobilier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement en 1997, CLC continue de respecter son engagement de terminer le réaménagement des lieux, entrepris en 1991.

L'an dernier, les locataires de Benny Farm ont tous déménagé dans les appartements récemment aménagés sur le site par CLC. Ces appartements et les immeubles qui les abritent ont été conçus pour répondre aux besoins des personnes âgées. Les nouveaux immeubles conservent une ambiance de résidence privée et de fierté digne des locataires de longue date de Benny Farm.

Pour aménager le reste du site, CLC poursuit ses consultations avec de nombreuses parties intéressées et avec le conseil communautaire de Notre-Dame-de-Grâce. Ces travaux ont mené à la signature d'une lettre d'intention avec le Fonds Foncier communautaire Benny Farm, un organisme sans but lucratif regroupant des organismes communautaires du quartier dont l'objectif consiste à réaménager le site tout en respectant les besoins sociaux et économiques de Notre-Dame-de-Grâce. Cette lettre définit la relation de travail entre le Fonds Foncier et CLC, précise les résultats visés, les conditions à remplir et un échéancier complet. Il faut aussi noter que la lettre stipule la nécessité de consulter les locataires de Benny Farm pour obtenir leur opinion sur le plan d'aménagement le plus pratique pour le site.

Terrains de Moncton
Moncton, Nouveau-Brunswick

Au cœur d'une collectivité dont l'économie est parmi les plus dynamiques des provinces de l'Atlantique, les anciens terrains ferroviaires de Moncton se trouvent sur un site stratégique pour l'aménagement. Après de longues années de vocation ferroviaire, ce site nécessitait des travaux d'assainissement environnemental et était considéré comme une source de pollution visuelle par les habitants des quartiers voisins. Pour renouveler les terrains, la Société s'est lancée dans un ambitieux projet de réaménagement de ce site en friche industrielle en adoptant une approche novatrice de gestion des risques, pour respecter les normes environnementales les plus strictes dans le contexte de la viabilité économique et des usages possibles du site.

Les terrains, d'une superficie de 285 acres, sont en voie de retourner à des usages productifs, sans toutefois affecter négativement le marché immobilier local. Grâce à son engagement envers la gestion saine de l'environnement et l'aménagement durable, CLC fait en sorte que la collectivité bénéficiera de l'aménagement à long terme des lieux, ainsi que des retombées économiques et sociales qui constituent un héritage pour l'avenir.

À l'automne 2000, à la conclusion des travaux d'assainissement environnemental, la ville de Moncton a acquis une portion de 107 acres qui deviendra le terrain communal de Moncton, un espace récréatif d'envergure comportant 16 terrains de sports. À titre de chef de projet, CLC en surveille actuellement la construction au nom de la ville et verra avec fierté cette installation, une fois complétée, entrer dans l'héritage des futures générations.

La Société négocie également une entente pour soutenir l'aménagement du parc industriel et technologique Emmerson de 60 acres, sur les lieux. Ce parc accueillera des entreprises du secteur de la technologie, une caractéristique qui le distingue des autres parcs d'affaires des provinces de l'Atlantique.

Les défis environnementaux des 60 acres de la gare de triage Franklin, également sur le site, ont maintenant été résolus et l'on propose d'y ériger un lotissement résidentiel appelé Franklin Heights. Ce lotissement pourra accueillir un maximum de 250 habitations et sera conçu selon le même concept que celui de Garrison Wood, le projet primé de la Société, à Calgary, en Alberta.

Après de longues années de vocation ferroviaire, ce site nécessitait des travaux d'assainissement environnemental et était considéré comme une source de pollution visuelle par les habitants des quartiers voisins.

Nom de l'immeuble	Burnaby, C-B	Kelowna, C-B	Calgary, AB	Toronto, ON
Emplacement	Burnaby, C-B	Kelowna, C-B	Calgary, AB	Toronto, ON
Type d'établissement	immeuble de bureaux	polyvalent	polyvalent	parc urbain polyvalent
Nombre d'unités de logement	N/D	250	4 000	N/D
Investissement environnemental total (en milliers de dollars)	500	2 000	100	1 000
Total des frais d'aménagement (en milliers de dollars)	350 000	50 000	400 000	500 000
Total des emplois créés dans le secteur de la construction en années-personnes	3 500	800	14 000	12 750
Total des emplois permanents créés	7 000	750	4 000	5 000
Emplois annuels moyens en années-personnes	9 400	850	8 100	10 000

Woodbridge, ON	Toronto, ON	Toronto, ON	Saint-Hubert, QC	Moncton, N-B
résidentiel	polyvalent	commercial	résidentiel/ commercial	résidentiel/ commercial
950	5 000	N/D	425	450
N/D	16 400	100	100	12 000
120 000	1 100 000	10 000	80 000	200 000
1 000	3 900	1 200	1 000	2 100
20	N/D	1 500	2 000	5 000
4 750	12 000	5 700	2 500	8 000

Plus de 2 000 nouveaux Canadiens ont participé à la cérémonie d'assermentation du 1er juillet 2000 au parc Downsview, l'une des plus importantes au pays.

Le parc Downsview, qui sera détenu à perpétuité pour le plaisir des générations futures, sera aménagé selon des principes de viabilité environnementale, économique et sociale, et célébrera la diversité de la mosaïque canadienne, ainsi que ses réalisations passées, présentes et futures. Parc Downsview Park Inc. (PDP) veille à l'aménagement et à la gestion de cet espace récréatif urbain sur une portion des 640 acres de l'ancienne base militaire de Toronto, en Ontario.

Un message de Parc Downsview Park Inc.

Au nom du conseil d'administration et de la direction de Parc Downsview Park Inc. (PDP), c'est avec plaisir que je vous fais part de nos réalisations jusqu'ici et de notre vision de l'établissement d'un parc distinct et novateur pour le nouveau millénaire. Le gouvernement du Canada a lancé cette initiative pour doter notre pays d'un nouveau parc national urbain, détenu à perpétuité pour tous les Canadiens, sur le site de l'ancienne base militaire de Toronto. PDP s'engage à respecter ce mandat et à tirer profit des possibilités qui découlent de la transformation d'une des plus grandes superficies urbaines non aménagées au Canada en un parc qui se classe parmi les meilleurs au monde.

Le parc et son campus culturel à usages multiples deviendront une destination offrant de nombreuses activités de loisirs et de détente, culturelles et éducationnelles, pour la joie de tous les visiteurs, Canadiens ou étrangers. Grâce à la programmation et à l'aménagement paysager, cette transformation est déjà en voie de réalisation. PDP accueille de nombreuses manifestations nationales et locales et, en 2000, plus de 70 000 personnes sont venues y célébrer la fête du Canada, l'une des plus grandes célébrations au pays. Le même jour, on a procédé à la cérémonie d'assermentation de plus de 2 000 nouveaux Canadiens au parc Downsview, une des plus grandes cérémonies officielles d'accueil de nouveaux citoyens au Canada.

Durant cette fête, on a aussi dévoilé la courtepointe du millénaire « Notre Canada ». Réalisée par des écoliers d'après le motif du drapeau canadien et représentant toutes les provinces et le territoire de notre grand pays, la courtepointe illustre le caractère de notre pays. Au printemps dernier, on a inauguré la tournée nationale de cette courtepointe au musée du Quai 21 de Halifax, saluant ainsi le point historique d'arrivée d'un grand nombre d'immigrants au Canada. Symbole de la création d'un important point de repère national à Downsview, la courtepointe sert également d'invitation à tous les Canadiens.

Comme de nombreux autres parcs à travers le monde, le parc Downsview existera pendant des siècles. Au fil des ans, son paysage continuera de croître et d'évoluer pour répondre aux besoins et aux valeurs de la société et de l'environnement. Durant les premières étapes d'aménagement, le parc englobera un peu plus de la moitié

La CITÉ DES ARBRES, concept gagnant du concours de design international du parc Downsview, a été élaborée par une équipe de créateurs urbains de renom, dirigée par le Canadien Bruce Mau et l'architecte hollandais Rem Koolhaas. Nouveau paradigme en matière de parcs urbains, la CITÉ DES ARBRES transformera l'ancienne base militaire en paysage de verdure, écologisant ainsi l'un des plus grands centres urbains au Canada.

du site de 640 acres et le reste des terrains sera consacré à des fins commerciales et collectives. Cette approche permettra à PDP de respecter son mandat de création d'un parc autofinancé. Bien que des utilisations commerciales et collectives soient nécessaires pour financer le parc, PDP veillera à concilier ce secteur avec l'espace de verdure environnant, tout en respectant sa viabilité. À la longue, grâce à cette source d'autofinancement accrue, l'objectif de PDP consistera à élargir la superficie du parc.

Depuis sa création, il y a seulement trois ans, PDP a commencé à poser les jalons de son indépendance financière en proposant des activités de planification et de location commerciale des lieux. Durant l'exercice 2000, ses revenus de location se sont élevés à 5 millions de dollars. Des locataires variés occupent les anciens locaux militaires du site, dont des entreprises de réalisation de films, d'émissions télévisées et de commerce électronique. PDP a conclu la vente de terrains excédentaires pour la somme de 21 millions de dollars, qui sera affectée à la première phase de construction du parc. Parmi ses principaux défis et objectifs, notre entreprise doit mettre sur pied des mécanismes de financement pour la création du parc.

Des concepteurs très renommés ont présenté des propositions pour concrétiser le rêve d'aménager à Downsview ce parc du 21e siècle d'envergure à la fois locale, nationale et internationale. Le concours international de design du parc Downsview a attiré l'intérêt et les compliments de concepteurs du monde entier. Des institutions culturelles de renommée mondiale, comme le musée d'art moderne de New York (MoMA) et l'institut Van Alen, ont donné des conférences et présenté les modèles réalisés par les cinq finalistes du concours.

L'envergure des manifestations et des programmes du parc Downsview continuera de croître. En 2002, le parc accueillera les centaines de milliers de participants de la Journée mondiale de la jeunesse. La programmation du parc continuera aussi de multiplier des programmes éducatifs et des manifestations à l'intention de milliers d'enfants et d'adultes. L'année qui vient sera particulièrement stimulante pour PDP, qui entreprend les travaux de création de la CITÉ DES ARBRES.

Le 26 mai 2000, lors de l'annonce du concept primé du concours, la CITÉ DES ARBRES

Ci-dessus
Le conseil d'administration et la direction de Parc Downsview Park Inc

ANALYSE PAR LA DIRECTION

La présente analyse par la direction doit être lue en parallèle avec les états financiers consolidés qui figurent dans le présent rapport annuel.

27 Analyse par la direction

35 Responsabilité de la direction pour la présentation de l'information financière

36 Rapport des vérificateurs

37 État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis

38 Bilan consolidé

39 État consolidé des flux de trésorerie

40 Notes aux états financiers

Les activités commerciales de la Société immobilière du Canada limitée (la Société) sont effectuées principalement par la Société immobilière du Canada CLC limitée (CLC), sa filiale en propriété exclusive. En juillet 1998, Parc Downsview Park Inc. (PDP), a été constituée à titre de filiale en propriété exclusive de la Société, avec le mandat de créer un parc urbain autofinancé sur le site de l'ancienne base militaire à Toronto, en Ontario.

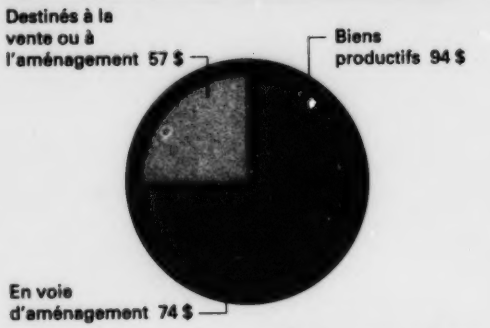
Résultats d'exploitation

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2001 (exercice 01), la Société a réalisé des produits de 120,7 millions de dollars, un bénéfice de 8,7 millions de dollars avant impôts et a généré des liquidités de 61,8 millions de dollars avant distribution à son actionnaire, le gouvernement du Canada (le gouvernement ou l'actionnaire) et ses affiliés. Dans ce contexte, la distribution signifie le remboursement des effets à payer et les versements effectués en vue de réduire le capital-actions de la Société. Par rapport aux résultats d'exploitation de l'exercice terminé le 31 mars 2000 (exercice 00), les produits ont baissé de 21,5 millions de dollars, le bénéfice avant impôts a baissé de 15,5 millions de dollars et les liquidités, avant distribution à l'actionnaire, ont baissé de 5,0 millions de dollars.

Le bénéfice net tiré des ventes s'est élevé à 15,8 millions de dollars, par rapport à 24,9 millions de dollars pour l'exercice 00. Les ventes de l'exercice 01 ont totalisé 85,4 millions de dollars, incluant les ventes de biens immobiliers de 45,2 millions de dollars et la cession d'une créance de location de 40,2 millions de dollars, par rapport à des ventes de biens immobiliers totalisant 103,9 millions de dollars pour l'exercice 00. Ce fléchissement du chiffre d'affaires est une conséquence de la pénurie de nouveaux biens immobiliers transférés par le gouvernement pour renouveler le portefeuille initial de biens immobiliers vendus par la Société. Au 31 mars 2001,

Ventilation des biens immobiliers selon leur région et leur valeur comptable*
(en millions de dollars)

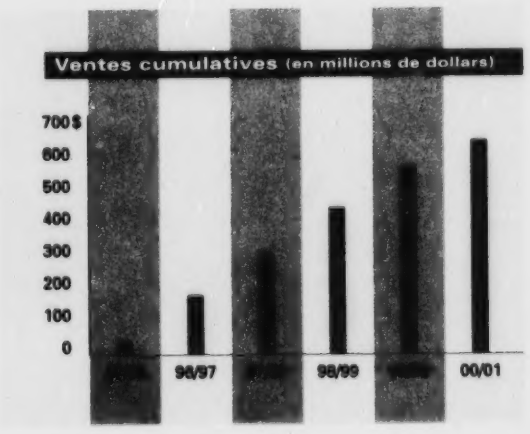
Ventilation des biens immobiliers selon leur catégorie et leur valeur comptable*
(en millions de dollars)

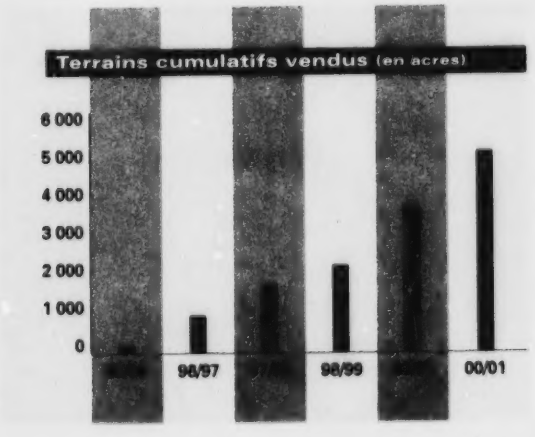


CLC avait vendu 86 % du portefeuille immobilier initial acquis en 1995 de la Société des chemins de fer nationaux du Canada (CN) et estime être en mesure de vendre presque tout le reste du portefeuille d'ici deux ans. Durant le dernier trimestre de l'exercice 01, la Société a enregistré une diminution de la demande pour ses biens immobiliers de location et résidentiels, une situation qui reflète l'incertitude de la conjoncture économique.

Les pertes d'exploitation du parc ont totalisé 2,4 millions de dollars avant le financement du gouvernement, par rapport à 2,3 millions de dollars pour l'exercice 00. L'exploitation du parc a généré un produit de 27,4 millions de dollars, par rapport à 4,5 millions de dollars pour l'exercice 00. Ce produit comprend la vente du terrain de l'avenue Wilson, qui n'était pas requis pour l'exploitation du parc. Le terrain de l'avenue Wilson a été acquis du gouvernement, pour la somme de 19,0 millions de dollars, moyennant un effet à payer sans intérêt venant à échéance en 2050. Le bénéfice de 1,5 million de dollars a été généré par la vente du terrain excédentaire et les intérêts sur le produit. Le propriétaire actuel des terrains, le ministère de la Défense nationale (MDN), a assuré une aide financière initiale pour l'exploitation du parc Downsview. Il s'agit néanmoins d'un appui temporaire et PDP s'efforce d'obtenir un financement indépendant. Cependant, comme PDP ne dispose actuellement ni de l'accès ni de tenure par bail pour ces biens immobiliers, elle n'est pas en mesure d'aménager certains des terrains à usage commercial pour générer les produits nécessaires à la construction de la Phase I du parc.

La Société est assujettie à l'impôt fédéral et à certains impôts provinciaux, aux taux d'imposition s'appliquant aux sociétés. Pour l'exercice 01, la charge d'impôts de 3,4 millions de dollars représente un taux d'imposition effectif de 39 % du bénéfice avant impôts. Ce taux est inférieur aux taux d'imposition fédéral et provinciaux combinés de 44 %, situation qui découle des avantages fiscaux de la tranche non imposable des gains en capital et du fait que le bénéfice de la Société n'est pas imposable dans certaines provinces.





Biens immobiliers

L'actif immobilier de la Société se divise en trois catégories, à savoir les biens immobiliers de location, les biens immobiliers en voie d'aménagement et les terrains destinés à l'aménagement ou à la vente.

Le plus important bien immobilier de location de la Société, la Tour CN de Toronto (Tour CN), sera conservé par la Société. Parmi les autres biens immobiliers de location, on compte des complexes résidentiels à Vancouver et des parcs de stationnement à Montréal et à Toronto. Au 31 mars 2001, la Société détenait neuf biens immobiliers de location d'une valeur comptable de 93,9 millions de dollars, par rapport à huit biens immobiliers d'une valeur comptable de 93,3 millions de dollars au 31 mars 2000.

Parmi les biens immobiliers en voie d'aménagement, on retrouve cinq terrains d'une superficie de 600 acres et d'une valeur comptable de 74,4 millions de dollars, soit une hausse de 11,0 millions par rapport au 31 mars 2000. Les sites en cours d'aménagement comprennent le 401, rue Burrard, à Vancouver, en Colombie-Britannique, le parc industriel Glenlyon à Burnaby, en Colombie-Britannique, l'ancienne base militaire de Calgary, en Alberta, le projet commercial Oliver Village d'Edmonton, en Alberta et l'ancienne base militaire de Saint-Hubert, au Québec. À l'heure actuelle, la Société procède à la location ou à la vente d'immeubles avant même le début des travaux de construction.

Parmi les terrains destinés à l'aménagement ou à la vente, on compte environ 50 biens immobiliers répartis dans tout le Canada, d'une superficie totale de 1 075 acres. Au 31 mars 2001, la valeur comptable de cette catégorie de terrains s'élevait à 56,7 millions de dollars, soit une baisse de 15,2 millions de dollars par rapport à la valeur comptable de 71,9 millions de dollars au 31 mars 2000, ce qui reflète l'appauvrissement du portefeuille de la Société et le besoin de renouveler les stocks immobiliers de cette dernière.

Durant l'exercice 01, la Société a engagé des dépenses de 36,4 millions de dollars en travaux de construction, de viabilité, d'assainissement environnemental et autres frais relatifs aux divers biens immobiliers. En outre, CLC a acquis quatre biens immobiliers du gouvernement, en contrepartie de liquidités et d'effets à payer d'une valeur totale de 3,8 millions de dollars.

Flux de trésorerie

Les liquidités découlant des activités d'exploitation de l'exercice 01 s'élèvent à 67,2 millions de dollars, soit un fléchissement de 0,2 million de dollars par rapport aux 67,4 millions de dollars générés durant l'exercice 00.

Les liquidités affectées aux activités de financement de l'exercice 01 se sont élevées à 27,6 millions de dollars, somme représentant principalement les remboursements d'effets à payer au gouvernement et à l'actionnaire de 25,9 millions de dollars. Durant l'exercice 00, les remboursements d'effets à payer et les distributions au gouvernement et à l'actionnaire ont totalisé 66,0 millions de dollars.

En résumé, la Société a généré des liquidités de 61,8 millions de dollars durant l'exercice 01, avant distribution à l'actionnaire et le remboursement d'effets à payer, par rapport à 66,8 millions de dollars pour l'exercice 00, ce qui représente une baisse de 5,0 millions de dollars.

Situation financière et liquidité

Au 31 mars 2001, la Société détenait une encaisse et des investissements à court terme de 101,5 millions de dollars. Elle disposait en outre d'une marge de crédit de 50 millions de dollars auprès d'une banque à charte canadienne, cette marge étant inutilisée si l'on exclut des lettres de crédit totalisant 16,9 millions de dollars.

Sur les 71,3 millions de dollars d'effets à payer au 31 mars 2001, 43,1 millions de dollars sont redevables au gouvernement et 28,2 millions de dollars sont redevables à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Ces effets à payer sont des obligations non garanties et sont remboursables à la première des dates suivantes : leur date d'échéance ou la date où les produits nets des ventes des actifs pour lesquels ils ont été émis sont disponibles. La Société prévoit que les produits des ventes seront remboursés avant les dates d'échéance. Au cours de l'exercice se terminant le 31 mars 2002, la Société estime rembourser des effets à payer d'une valeur de 20,9 millions de dollars, incluant une somme de 15,6 millions de dollars correspondant aux biens immobiliers vendus durant l'exercice 01.

Durant l'exercice en cours, la Société entend affecter environ 110 millions de dollars à ses biens immobiliers actuels pour les travaux de construction, de viabilité, d'assainissement environnemental et, en général, de préparation à la vente des terrains. Des dépenses majeures seront requises pour l'immeuble de bureaux du 401, rue Burrard, au centre-ville de Vancouver, le parc industriel Glenlyon, l'ancienne base militaire de Calgary, le projet commercial Oliver Village d'Edmonton et le site résidentiel Malvern de Toronto.

Pour l'exercice se terminant en mars 2002, PDP compte investir 12,7 millions de dollars dans les travaux de construction préalables de l'infrastructure nécessaire pour rentabiliser les terrains commerciaux du parc Downsview et dans la première phase d'aménagement du parc. Ces activités dépendent néanmoins de l'obtention par PDP d'un financement adéquat et de la tenure par bail des terrains.

Compte tenu du niveau actuel de l'encaisse, des investissements à court terme et de la marge de crédit bancaire, la Société estime être en mesure de financer tous ses besoins en liquidités et ses dépenses en immobilisations prévues pour l'exercice en cours. De plus, les ventes déjà conclues ou à conclure dans le cours normal des activités constitueront des sources supplémentaires de rentrées de fonds qui permettront à la Société de suffire à ses besoins de fonds et de procéder à une distribution à son actionnaire.

Risques et incertitudes

Le mandat de la Société et de CLC consiste à gérer et à céder des biens immobiliers stratégiques au nom du gouvernement, dans le but d'en réaliser la valeur optimale. Cette valeur optimale englobe la réalisation de la valeur financière, la stimulation économique et la contribution à la qualité de la vie dans les collectivités locales où la Société exerce ses activités. Tout en s'efforçant de réaliser leur mandat, la Société et CLC bénéficient depuis cinq ans d'une conjoncture économique solide, accompagnée d'une inflation modeste, de taux d'intérêt relativement stables, d'un faible taux de chômage et d'un niveau élevé de confiance des consommateurs. L'économie canadienne commence cependant à connaître un ralentissement, ce qui pourrait faire fléchir la demande pour les biens immobiliers commerciaux et résidentiels de la Société.

Au cours de l'exercice, des ministères et organismes du gouvernement ont transféré des terrains d'une superficie de 63 acres à la Société. Au 31 mars 2001, CLC disposait d'un portefeuille de terrains d'une superficie d'environ 1 700 acres. Le Conseil du Trésor a approuvé de nouveaux transferts de terrains d'une superficie d'environ 4 000 acres, dont le portefeuille de la Voie maritime du Saint-Laurent, qui englobe 177 biens immobiliers d'une superficie totalisant 2 900 acres. CLC procède actuellement à des négociations avec les ministères et organismes gouvernementaux pour le transfert de 450 acres supplémentaires.

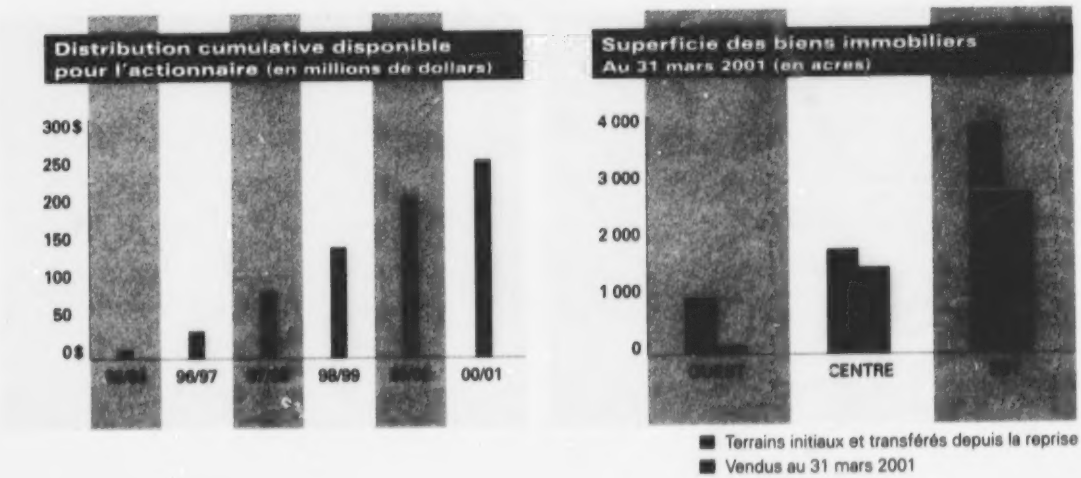
Dorénavant, si la Société n'obtient pas de nouveaux biens immobiliers, le déclin rapide de son portefeuille immobilier menace sa viabilité sous sa forme actuelle. Au train où vont les choses, les régions du centre et de l'est n'auront plus de biens immobiliers d'envergure à vendre d'ici deux ou trois ans. Jusqu'à ce que le portefeuille immobilier soit renouvelé, une certaine incertitude sera manifeste. Cependant, l'évaluation du mandat de la Société, décrite dans une autre partie du présent rapport annuel, doit être approuvée par le Secrétariat du Conseil du Trésor au printemps, ce qui encouragera les ministères et organismes gouvernementaux à procéder au transfert de biens immobiliers. De plus, la politique de réforme de la cession des biens fédéraux du Secrétariat du Conseil du Trésor doit être approuvée au printemps. Cette politique concernant le rôle de CLC devrait inciter les ministères et organismes à accélérer le transfert des biens

immobiliers. Il est fondamental de noter qu'à moins de bénéficier d'un plus grand nombre de transferts de biens immobiliers excédentaires du gouvernement à la CLC, la Société sera incapable d'exercer son mandat avec succès. La Société s'efforce actuellement d'identifier les biens immobiliers pouvant être transférés et collabore à cet effet avec les ministères et organismes chargés de la garde.

Comme bon nombre des biens immobiliers pouvant faire l'objet d'un transfert sont de grande superficie, entre 200 et 1 200 acres, les travaux de planification, d'aménagement et d'intégration dans les collectivités locales s'échelonneront sur plusieurs années. Cette situation peut exposer la Société à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et peut affecter la demande, tout en exposant la CLC aux risques de fluctuations possibles des taux d'intérêt.

Depuis cinq ans, PDP négocie avec le MDN afin d'obtenir une tenure par bail et l'accès inconditionnel aux terrains du parc Downsview; cette entente n'est toujours pas réalisée. D'ici l'obtention de la tenure par bail et de l'accès inconditionnel, PDP n'est pas en mesure de conclure les opérations commerciales essentielles au mandat d'autofinancement de la Société; elle est également incapable d'emprunter les fonds nécessaires pour compléter l'infrastructure commerciale requise. Par conséquent, la Société poursuivra ses négociations d'une entente avec le MDN.

Dans tout le Canada, mais surtout en Colombie-Britannique, les terrains de la Société et les transferts possibles de nouveaux biens immobiliers du gouvernement sont liés aux revendications territoriales des Premières nations. La Société dispose de directives et de procédures visant à faire évoluer les opérations commerciales sur ses biens immobiliers affectés par les revendications territoriales générales des Premières nations. Cependant, depuis la reprise des activités de la Société en 1995, les biens immobiliers excédentaires transférés par le gouvernement n'ont pas fait l'objet de ce type de revendications. La Société continue de travailler avec

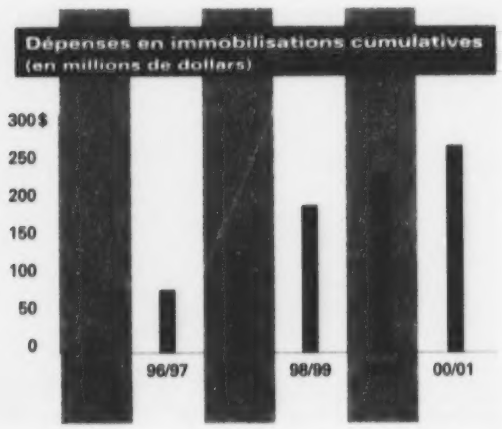


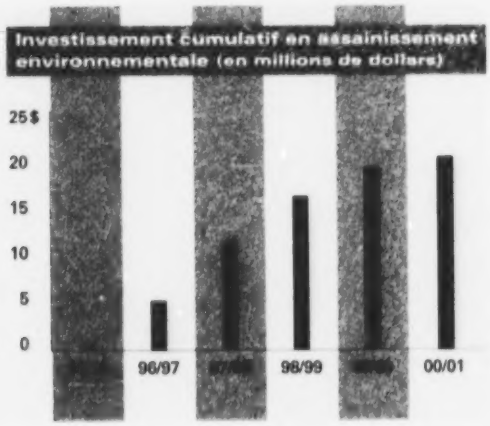
divers ministères et organismes gouvernementaux afin d'établir un processus favorisant le transfert de certains biens immobiliers excédentaires à CLC. Entre-temps, la Société s'est efforcée de cultiver des relations étroites avec les Premières nations, auprès de chaque bande. Ce genre de relations pourrait mener à des initiatives mutuellement intéressantes pour l'aménagement de biens immobiliers, échappant ainsi aux restrictions des discussions globales de traités.

Perspectives

Tel que déjà noté, l'économie canadienne laisse percer des indices de ralentissement après cinq années de croissance soutenue. Cette situation découle de la forte dépendance du Canada envers l'économie américaine, actuellement en repli. On prévoit que le secteur de la fabrication, orienté vers l'exportation, connaîtra la pire année de la décennie, ce qui affectera l'Ontario, le Québec, le Manitoba et le Nouveau-Brunswick. D'autre part, l'industrie du pétrole et du gaz naturel représente le côté positif de l'économie canadienne en Alberta et à Terre-Neuve. En dépit du ralentissement de l'économie canadienne par rapport à l'an dernier, on prévoit une certaine amélioration. Les taux d'intérêt bancaire et hypothécaire ont baissé de 250 points de base depuis le début de l'année, à la suite du fléchissement des taux d'intérêt aux États-Unis.

Les marchés immobiliers continuent de varier à travers le Canada. Les marchés des logements, de location, neufs et déjà habités, connaissent une forte demande en Ontario et en Alberta, où le réaménagement par la Société de l'ancienne base militaire de Calgary a été très bien accueilli par les acheteurs locaux. Au Québec et en Colombie-Britannique, on enregistre une amélioration des marchés résidentiels; cependant, la demande reste faible en Saskatchewan et dans les provinces de l'Atlantique. À l'exception d'ententes de location à court terme dans les anciennes bases militaires qu'elle détient ou qu'elle gère, la Société a vendu la plupart de ses immeubles de location. Ce genre de surface fait l'objet d'une demande modérée mais soutenue dans tout





le Canada, surtout dans l'industrie du cinéma. La Société continue d'enregistrer un niveau d'intérêt soutenu pour le parc industriel Glenlyon, à Burnaby, en Colombie-Britannique, où l'on prévoit la construction de deux autres immeubles.

Les récentes activités de vente de la Société continuent de démontrer que les biens immobiliers qu'elle détient sont en demande. La Société continue de tirer profit de la diversité de son portefeuille de biens immobiliers, autant en matière d'emplacement, de valeur, de superficie que des utilisations actuelles ou potentielles.

Le transfert constant de nouveaux biens immobiliers permettra à la Société de continuer de respecter son mandat initial, qui consiste à créer une valeur optimale pour le gouvernement en réintégrant des biens immobiliers dans les collectivités, tout en respectant ses responsabilités à la fois financières et sociales.

Dans certains cas, surtout pour les anciennes bases militaires, les nouveaux transferts de biens immobiliers de l'État peuvent provoquer un épuisement initial des liquidités de la Société. La majorité des bases transférées par le MDN nécessitent d'importantes dépenses pour les travaux de viabilité, d'infrastructure et d'assainissement, avant leur réintégration à des utilisations dans la collectivité. À mesure que CLC entreprend l'aménagement de nouveaux biens immobiliers transférés par le gouvernement, moyennant l'approbation du Secrétariat du Conseil du Trésor, qu'elle règle à l'avance la valeur totale ou partielle des biens immobiliers devant être transférés des ministères chargés de la garde des biens, les pressions sur les liquidités de la Société s'intensifieront. Dans ce contexte, la Société a décidé au cours de l'exercice 00 de conserver ses liquidités, au lieu de poursuivre sa pratique de les distribuer annuellement au gouvernement. La Société continuera cependant de rembourser les effets à payer obligatoires au gouvernement ou aux sociétés d'État affiliées et continuera également de faire une distribution au gouvernement.

En ce qui concerne la filiale PDP, cette dernière ne peut réaliser son mandat que dans les conditions suivantes : l'obtention de la libre possession et du titre des terrains, une source de financement favorable et une structure légale qui lui permettra d'accepter des dons de bienfaisance. Une fois ces questions résolues et à l'aide d'un plan d'aménagement établi, PDP sera en mesure de faire des progrès importants dans la réalisation du parc Downsview.

Par le biais de sa filiale CLC, la Société prévoit un autre exercice d'exploitation productif.

Responsabilité de la direction pour la présentation de l'information financière

Brian Evans
Le vice-président, finance
et chef des services financiers

Les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée ont été établis par la direction de la Société conformément aux principes comptables généralement reconnus, tels que stipulés par l'Institut canadien des comptables agréés et par l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques.

La direction maintient des systèmes de présentation de l'information financière et de gestion qui comprennent les contrôles appropriés de manière à fournir l'assurance raisonnable que les actifs de la Société sont protégés, à faciliter l'établissement d'informations financières pertinentes, fiables et présentées en temps opportun, et à veiller à ce que les opérations soient effectuées conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et aux statuts et règlements administratifs de la Société.

S'il y a lieu, la direction se sert de son jugement pour faire les estimations nécessaires afin d'assurer une présentation fidèle et uniforme de ces renseignements.

Le conseil d'administration de la Société immobilière du Canada est composé de sept administrateurs, dont aucun n'est un employé de la Société. Le conseil d'administration est chargé d'examiner et d'approuver les états financiers et veille au rendement de la direction en matière de présentation de l'information financière. Un comité de vérification, nommé par le conseil d'administration de la Société, a examiné ces états avec la direction et les vérificateurs et a présenté son rapport au conseil d'administration. Ce dernier a approuvé les états financiers.

Les vérificateurs sont responsables de la vérification des états financiers et ont présenté un rapport à cet égard.

Toutes les autres données financières et d'exploitation comprises dans le rapport annuel concordent, dans les cas appropriés, avec l'information fournie dans les états financiers.

La présidente et première dirigeante,

Kathy Milsom

Le vice-président, finance
et chef des services financiers,

Brian Evans

Le 11 mai 2001

Rapport des vérificateurs

Au ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux

Nous avons vérifié le bilan consolidé de la Société immobilière du Canada limitée au 31 mars 2001 et les états consolidés des résultats et des bénéfices non répartis et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres élément d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers consolidés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2001 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société et de ses filiales en propriété exclusive dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers consolidés ont été effectuées, à tous les égards importants, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et aux statuts et règlements administratifs de la Société et de ses filiales en propriété exclusive.

Tel que stipulé à l'alinéa 132(2)(b) de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous portons de nouveau à l'attention du Parlement la question du Parc Downsview Park Inc., une filiale en propriété exclusive de la Société. L'an dernier, nous avons signalé que le gouvernement du Canada n'avait pas demandé d'autorisation claire et explicite pour la création et la gestion d'un parc urbain. Par conséquent, le Parlement n'avait pas accordé son autorisation à cet égard, ni autorisé le financement public pertinent. L'intention du gouvernement de créer un parc et l'opération s'y rapportant, effectuée durant l'exercice terminé le 31 mars 2001, sont décrites à la note 1 des états financiers consolidés. Le gouvernement du Canada n'a pas encore demandé ou reçu l'autorisation parlementaire pour la création et l'exploitation du parc et pour le financement requis.

Pour le vérificateur général du Canada

Shahid Minto

Shahid Minto, CA
vérificateur général adjoint

Ottawa, Canada
Le 11 mai 2001

KPMG LLP

Comptables agréés

Toronto, Canada
Le 11 mai 2001

État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis

Pour l'exercice terminé le 31 mars

(En milliers de dollars)	Note	2000
Produits		
Ventes	8	103 885 $
Location		21 311
Intérêts créditeurs et autres	11	16 968
		142 164
Charges		
Coûts des ventes		79 009
Provision pour dépréciation d'immobilisations		3 703
Frais d'exploitation de location		15 035
Frais généraux et administratifs		14 193
Autres		6 161
		118 101
Bénéfice avant exploitation du parc		24 063
Perte d'exploitation du parc avant financement public	9	(2 286)
Financement public pour l'exploitation du parc	9	2 418
		132
Bénéfice avant impôts		24 195
Charges d'impôts	10	9 068
Bénéfice net		15 127
Bénéfices non répartis, au début de l'exercice		52 022
Bénéfices non répartis, à la fin de l'exercice		67 149 $

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés.

État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis

Pour l'exercice terminé le 31 mars

(En milliers de dollars)	Note	2001	2000
Produits			
Ventes	8	**85 413 $**	103 885 $
Location		**21 888**	21 311
Intérêts créditeurs et autres	11	**13 376**	16 968
		120 677	142 164
Charges			
Coûts des ventes		**69 809**	79 009
Provision pour dépréciation d'immobilisations		**6 081**	3 703
Frais d'exploitation de location		**16 490**	15 035
Frais généraux et administratifs		**14 779**	14 193
Autres		**6 250**	6 161
		113 209	118 101
Bénéfice avant exploitation du parc		**7 468**	24 063
Perte d'exploitation du parc avant financement public	9	**(2 372)**	(2 286)
Financement public pour l'exploitation du parc	9	**3 591**	2 418
		1 219	132
Bénéfice avant impôts		**8 687**	24 195
Charges d'impôts	10	**3 374**	9 068
Bénéfice net		**5 313**	15 127
Bénéfices non répartis, au début de l'exercice		**67 149**	52 022
Bénéfices non répartis, à la fin de l'exercice		**72 482 $**	67 149 $

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés.

Bilan consolidé

Au 31 mars

(En milliers de dollars)	Note	2001	2000
ACTIF			
Biens immobiliers			
Biens immobiliers de location	3	**93 912 $**	93 296 $
Biens immobiliers en voie d'aménagement		**74 403**	63 396
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente		**58 677**	71 869
		224 992	228 561
Autres actifs			
Encaisse et placements à court terme		**101 484**	65 636
Débiteurs et autres	4	**62 777**	104 610
Aménagement paysager et autres améliorations du parc		**5 360**	1 871
		169 621	172 117
		394 613 $	400 678 $
PASSIF ET AVOIR DE L'ACTIONNAIRE			
Passif			
Effets à payer	5	**71 317 $**	93 612 $
Obligation découlant d'une cession de créances de location	6	**2 185**	16 153
Créditeurs et charges à payer	11	**50 253**	41 488
Loyers payés d'avance, dépôts et autres		**34 315**	37 195
		158 070	188 448
Avoir de l'actionnaire			
Capital-actions	7	**–**	–
Surplus d'apport		**145 081**	145 081
Avoir découlant d'un effet à payer au gouvernement du Canada	1	**19 000**	–
Bénéfices non répartis		**72 462**	67 149
		236 543	212 230
Engagements	11		
		394 613 $	400 678 $

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés.

Au nom du conseil,

Jon K. Grant

Charles Pelletier

État consolidé des flux de trésorerie

Pour l'exercice terminé le 31 mars

(En milliers de dollars)	Note	2001	2000
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		**5 313 $**	15 127 $
Récupération des frais immobiliers sur les ventes		**72 695**	72 772
Dépenses en immobilisations		**(39 393)**	(41 566)
Provision pour dépréciation d'immobilisations		**6 081**	3 703
Amortissement		**2 791**	2 573
Charge d'impôts futurs		**–**	5 378
		47 487	57 987
Variation nette de l'actif et du passif d'exploitation hors caisse		**19 717**	9 376
Liquidités provenant des activités d'exploitation		**67 204**	67 363
Activités de financement			
Remboursement d'effets à payer		**(25 948)**	(39 323)
Réduction du capital-actions		**–**	(26 677)
Financement public pour le parc	13	**1 899**	3 850
Financement public utilisé pour l'exploitation du parc		**(3 591)**	(2 418)
Liquidités affectées aux activités de financement		**(27 640)**	(64 568)
Activités d'investissement			
Dépenses relatives au parc et à la mise en valeur des immeubles		**(3 716)**	(1 953)
Liquidités affectées aux activités d'investissement		**(3 716)**	(1 953)
Augmentation de l'encaisse		**35 848**	842
Encaisse et placements à court terme, au début de l'exercice		**65 636**	64 794
Encaisse et placements à court terme, à la fin de l'exercice		**101 484 $**	65 636 $

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés.

Bilan consolidé

Au 31 mars

(En milliers de dollars)	Note	[illegible]	2000
ACTIF			
Biens immobiliers			
Biens immobiliers de location	3	[illegible]	93 296 $
Biens immobiliers en voie d'aménagement		[illegible]	63 396
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente		[illegible]	71 869
		[illegible]	228 561
Autres actifs			
Encaisse et placements à court terme		[illegible]	65 636
Débiteurs et autres	4	[illegible]	104 610
Aménagement paysager et autres améliorations du parc		[illegible]	1 871
		[illegible]	172 117
		[illegible]	400 678 $
PASSIF ET AVOIR DE L'ACTIONNAIRE			
Passif			
Effets à payer	5	[illegible]	93 612 $
Obligation découlant d'une cession de créances de location	6	[illegible]	16 153
Créditeurs et charges à payer	11	[illegible]	41 488
Loyers payés d'avance, dépôts et autres		[illegible]	37 195
		[illegible]	188 448
Avoir de l'actionnaire			
Capital-actions	7	[illegible]	–
Surplus d'apport		[illegible]	145 081
Avoir découlant d'un effet à payer au gouvernement du Canada	1	[illegible]	–
Bénéfices non répartis		[illegible]	67 149
		[illegible]	212 230
Engagements	11	[illegible]	400 678 $

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés.

Au nom du conseil,

Jon K. Grant

Charles Pelletier

État consolidé des flux de trésorerie

Pour l'exercice terminé le 31 mars

(En milliers de dollars)	Note	[illegible]	2000
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		[illegible]	15 127 $
Récupération des frais immobiliers sur les ventes		[illegible]	72 772
Dépenses en immobilisations		[illegible]	(41 566)
Provision pour dépréciation d'immobilisations		[illegible]	3 703
Amortissement		[illegible]	2 573
Charge d'impôts futurs		[illegible]	5 378
		[illegible]	57 987
Variation nette de l'actif et du passif d'exploitation hors caisse		[illegible]	9 376
Liquidités provenant des activités d'exploitation		[illegible]	67 363
Activités de financement			
Remboursement d'effets à payer		[illegible]	(39 323)
Réduction du capital-actions		[illegible]	(26 677)
Financement public pour le parc	13	[illegible]	3 850
Financement public utilisé pour l'exploitation du parc		[illegible]	(2 418)
Liquidités affectées aux activités de financement		[illegible]	(64 568)
Activités d'investissement			
Dépenses relatives au parc et à la mise en valeur des immeubles		[illegible]	(1 953)
Liquidités affectées aux activités d'investissement		[illegible]	(1 953)
Augmentation de l'encaisse		[illegible]	842
Encaisse et placements à court terme, au début de l'exercice		[illegible]	64 794
Encaisse et placements à court terme, à la fin de l'exercice		[illegible]	65 636 $

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés.

Notes aux états financiers

1. Pouvoir et activités de la Société

La Société immobilière du Canada limitée, une société d'État non mandataire, appelée à l'origine la Société immobilière de travaux publics limitée, a été constituée en vertu de la *Loi des compagnies* en 1956 et a été prorogée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Elle est incluse comme société d'État mère dans la partie I de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

La Société exerce ses activités commerciales par le biais de la Société immobilière du Canada CLC limitée (CLC), sa principale filiale en propriété exclusive. Le principal objectif de CLC est d'exécuter, par une gestion ordonnée et axée sur des pratiques commerciales, un programme de cession de biens immobiliers fédéraux, de même que la gestion de certains biens immobiliers. Pour réaliser cet objectif, CLC peut gérer, mettre en valeur et céder des biens immobiliers, à titre de propriétaire ou de mandataire du gouvernement du Canada.

En juillet 1998, conformément à un décret, Parc Downsview Park Inc. (PDP), (auparavant CLC Downsview Inc.), a été constituée à titre de filiale en propriété exclusive de la Société. Le mandat de PDP, tel que précisé par le gouvernement du Canada par le biais du décret mentionné ci-dessus, consiste à transformer l'ancienne base militaire des Forces armées canadiennes, dans la ville de Toronto, en Ontario, en espace vert urbain exceptionnel qui sera détenu à perpétuité pour le plaisir des générations à venir.

Le gouvernement du Canada a approuvé en principe le transfert à la PDP, sous forme de titre franc ou d'entente de location à long terme, d'un bien immobilier d'une superficie d'environ 600 acres sur les lieux de l'ancienne base militaire des Forces armées de Toronto. Le gouvernement a l'intention de consacrer une portion d'environ 300 acres à un parc destiné à des fins culturelles et de loisirs. Le reste du terrain sera réservé à des exploitations commerciales afin de générer les fonds nécessaires à l'aménagement et à l'exploitation du parc. On estime qu'au cours des 20 prochains exercices, ces activités commerciales pourront générer plus de 100 millions de dollars, qui seront consacrés au parc. Au 31 mars 2001, PDP n'avait pas encore acquis d'intérêts dans les terrains.

Durant l'exercice se terminant le 31 mars 2001, conformément à un décret l'autorisant à le faire, PDP a acquis un bien immobilier d'un ministère du gouvernement en contrepartie d'un effet à payer non productif d'intérêt pour la somme de 19 millions de dollars. Non garanti et subordonné aux dettes futures de PDP, cet effet à payer est remboursable en 2050. Dans ses états financiers, la Société comptabilise ce bien immobilier à sa valeur marchande estimative de 19 millions de dollars et la contrepartie à titre d'avoir découlant de l'effet à payer au gouvernement du Canada. Le bien immobilier en question a été vendu à une entreprise du secteur privé et le produit net de cette vente doit être consacré à l'aménagement du parc.

2. Résumé des principales conventions comptables

a) Généralités

Les états financiers consolidés sont établis conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. En ce qui a trait aux activités immobilières, les conventions comptables et les normes de présentation de l'information financière de la Société sont également conformes, pour l'essentiel, aux recommandations de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques.

b) Consolidation

La Société détient trois filiales en propriété exclusive : CLC, PDP et une société inactive, 3148131 Canada limitée (3148131); les comptes de ces entreprises sont consolidés avec ceux de la Société.

La Société détient également toutes les actions dans la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (Société du Vieux-Port). La Société du Vieux-Port est exclue de la consolidation parce que la Société ne dispose pas du pouvoir de déterminer ses politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques et parce que le gouvernement a demandé à la Société du Vieux-Port de lui présenter directement ses résultats, à titre de société d'État mère. La Société ne détient aucun placement enregistré dans la Société du Vieux-Port. Au 31 mars 2000, dernière date pour laquelle des états des résultats vérifiés sont disponibles, la Société du Vieux-Port avait un actif de 20,7 millions de dollars, un passif de 20,8 millions de dollars et un avoir du Canada de (0,1) million de dollars, ainsi que des produits de 7,7 millions de dollars et un excédent des charges d'exploitation sur les produits de 6,1 millions de dollars pour l'exercice terminé à cette date.

c) Constatation des produits

La Société constate ses produits comme suit :

i) Ventes

Lorsque la Société a rempli toutes les conditions importantes et qu'elle a reçu une mise de fonds suffisante, eu égard aux ressources financières de l'acheteur.

ii) Biens immobiliers en voie d'aménagement

Les produits et les charges d'exploitation des biens immobiliers de location sont constatés lorsque le seuil de rentabilité des fonds autogénérés après le service de la dette est atteint, mais au plus tard un an après le quasi-achèvement.

d) Biens immobiliers

i) Les biens immobiliers de location sont comptabilisés à leur coût non amorti ou à leur valeur recouvrable nette, selon le moindre de ces montants et, s'ils sont destinés à la vente, à leur coût non amorti ou à leur valeur estimative de réalisation nette, selon le moindre de ces montants. Les biens immobiliers en voie d'aménagement et les terrains destinés à l'aménagement ou à la vente sont comptabilisés à leur coût ou à leur valeur de réalisation nette, selon le moindre de ces montants. Toute moins-value de la valeur comptable des biens immobiliers est inscrite à la « provision pour dépréciation d'immobilisations » de l'état des résultats.

ii) La Société capitalise les intérêts de dettes se rapportant spécifiquement à des biens immobiliers en voie d'aménagement et à des terrains destinés à l'aménagement ou à la vente.

iii) L'amortissement est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire, à des taux fondés sur la vie utile restante des actifs, qui varie de 5 à 40 ans.

e) Utilisations d'estimations

La préparation d'états financiers conformes aux principes comptables généralement reconnus au Canada nécessite l'élaboration par la direction d'estimations et d'hypothèses qui ont des répercussions sur les montants des actifs et des passifs présentés et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers, de même que sur les produits et les charges de l'exercice. Les résultats réels peuvent varier de ces estimations.

Pour établir ces estimations des valeurs de réalisation nettes de ses biens immobiliers, la Société se fonde sur des hypothèses relatives aux rendements et aux perspectives applicables dans le secteur et sur les conditions commerciales et économiques générales qui ont cours et dont on prévoit le maintien. Les hypothèses qui sous-tendent les évaluations des actifs sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables et l'incertitude des prévisions relatives aux événements futurs. En raison des hypothèses qui doivent être établies pour arriver à des estimations de la valeur de réalisation nette, ces estimations, par nature, sont subjectives et ne résultent pas nécessairement en une détermination précise de la valeur des actifs.

Les biens immobiliers de la Société sont assujettis aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement. La Société a engagé, et s'attend à engager à l'avenir, des dépenses pour se conformer à ces lois et règlements. Lorsque les frais estimatifs peuvent être raisonnablement établis, la Société tient compte de ces frais pour arriver à des estimations de la valeur de réalisation nette des biens immobiliers, en se fondant sur les estimations de ces frais par la direction. Toutefois, ces estimations sont sujettes à changement en fonction des ententes conclues avec les autorités réglementaires, des modifications aux lois et règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers et à mesure que de nouveaux renseignements deviennent disponibles.

f) Impôts sur les bénéfices

Les impôts sur les bénéfices sont comptabilisés selon la méthode de l'actif et du passif.

3. Biens immobiliers

Biens immobiliers de location

Les biens immobiliers de location de la Société comprennent la Tour CN, des immeubles d'habitation et des parcs de stationnement.

(En milliers de dollars)	2000
Terrains	20 595 $
Bâtiments	87 218
	107 813
Amortissement cumulé	14 517
	93 296 $

4. Débiteurs et autres

Ce poste comprend les débiteurs et autres actifs suivants :

(En milliers de dollars)	[illegible]	2000
Prêts hypothécaires et billets garantis	[illegible]	57 724 $
Cession de créances de location	[illegible]	34 345
Loyers et autres	[illegible]	12 541
	[illegible]	104 610 $

a) Les prêts hypothécaires et les billets garantis à recevoir portent intérêt à un taux pondéré de 7,5 % (7,2 % en 2000) et sont à recevoir comme suit :

(En milliers de dollars)		
Exercices se terminant le 31 mars	2002	6 389 $
	2003	3 057
	2004	3 127
	2005	2 888
	2006	3 119
Exercices ultérieurs		26 647
		45 227 $

b) La Société détient une créance en vertu d'un contrat de cession de créances de location, laquelle lui donne le droit de recevoir un revenu locatif jusqu'en 2013. Durant l'exercice, la Société a vendu plus de la moitié du droit de recevoir ce revenu locatif à une tierce partie.

5. Effets à payer

Des effets à payer au gouvernement du Canada et à une société d'État ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers (note 13). Ces effets à payer sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou aux dates de réalisation du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels les effets à payer ont été émis. L'intérêt couru est capitalisé aux biens immobiliers ou passé en charges, selon le cas, au taux moyen pondéré de 5,7 % (5,4 % en 2000).

ii) La Société capitalise les intérêts de dettes se rapportant spécifiquement à des biens immobiliers en voie d'aménagement et à des terrains destinés à l'aménagement ou à la vente.

iii) L'amortissement est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire, à des taux fondés sur la vie utile restante des actifs, qui varie de 5 à 40 ans.

e) Utilisations d'estimations

La préparation d'états financiers conformes aux principes comptables généralement reconnus au Canada nécessite l'élaboration par la direction d'estimations et d'hypothèses qui ont des répercussions sur les montants des actifs et des passifs présentés et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers, de même que sur les produits et les charges de l'exercice. Les résultats réels peuvent varier de ces estimations.

Pour établir ces estimations des valeurs de réalisation nettes de ses biens immobiliers, la Société se fonde sur des hypothèses relatives aux rendements et aux perspectives applicables dans le secteur et sur les conditions commerciales et économiques générales qui ont cours et dont on prévoit le maintien. Les hypothèses qui sous-tendent les évaluations des actifs sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables et l'incertitude des prévisions relatives aux événements futurs. En raison des hypothèses qui doivent être établies pour arriver à des estimations de la valeur de réalisation nette, ces estimations, par nature, sont subjectives et ne résultent pas nécessairement en une détermination précise de la valeur des actifs.

Les biens immobiliers de la Société sont assujettis aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement. La Société a engagé, et s'attend à engager à l'avenir, des dépenses pour se conformer à ces lois et règlements. Lorsque les frais estimatifs peuvent être raisonnablement établis, la Société tient compte de ces frais pour arriver à des estimations de la valeur de réalisation nette des biens immobiliers, en se fondant sur les estimations de ces frais par la direction. Toutefois, ces estimations sont sujettes à changement en fonction des ententes conclues avec les autorités réglementaires, des modifications aux lois et règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers et à mesure que de nouveaux renseignements deviennent disponibles.

f) Impôts sur les bénéfices

Les impôts sur les bénéfices sont comptabilisés selon la méthode de l'actif et du passif.

3. Biens immobiliers

Biens immobiliers de location

Les biens immobiliers de location de la Société comprennent la Tour CN, des immeubles d'habitation et des parcs de stationnement.

(En milliers de dollars)	2001	2000
Terrains	[illegible]	20 595 $
Bâtiments	[illegible]	87 218
	[illegible]	107 813
Amortissement cumulé	[illegible]	14 517
	[illegible]	93 296 $

4. Débiteurs et autres

Ce poste comprend les débiteurs et autres actifs suivants :

(En milliers de dollars)	2001	2000
Prêts hypothécaires et billets garantis	45 227 $	57 724 $
Cession de créances de location	6 343	34 345
Loyers et autres	11 207	12 541
	62 777 $	104 610 $

a) Les prêts hypothécaires et les billets garantis à recevoir portent intérêt à un taux pondéré de 7,5 % (7,2 % en 2000) et sont à recevoir comme suit :

(En milliers de dollars)		
Exercices se terminant le 31 mars	2002	6 389 $
	2003	3 057
	2004	3 127
	2005	2 888
	2006	3 119
Exercices ultérieurs		26 647
		45 227 $

b) La Société détient une créance en vertu d'un contrat de cession de créances de location, laquelle lui donne le droit de recevoir un revenu locatif jusqu'en 2013. Durant l'exercice, la Société a vendu plus de la moitié du droit de recevoir ce revenu locatif à une tierce partie.

5. Effets à payer

Des effets à payer au gouvernement du Canada et à une société d'État ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers (note 13). Ces effets à payer sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou aux dates de réalisation du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels les effets à payer ont été émis. L'intérêt couru est capitalisé aux biens immobiliers ou passé en charges, selon le cas, au taux moyen pondéré de 5,7 % (5,4 % en 2000).

Selon les échéanciers projetés de vente des biens immobiliers, on estime que les remboursements de capital seront effectués comme suit :

(En milliers de dollars)		
Exercices se terminant le 31 mars	2002	20 869 $
	2003	26 305
	2004	8 910
	2005	6 973
	2006	2 329
Exercices ultérieurs		15 085
		80 471
Moins les montants représentant les intérêts implicites		9 154
		71 317 $

6. Obligation découlant d'une cession de créances de location

Durant l'exercice terminé le 31 mars 2001, les produits de la vente du contrat de cession de créances de location ont été utilisés dans le but de réduire l'obligation découlant d'une cession de créances de location (note 4b). La charge d'intérêts est comptabilisée à l'état des résultats, à un taux de 7,2 %.

7. Capital-actions

La Société est autorisée à émettre trois actions qui ne peuvent être transférées qu'à une personne approuvée par le ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. Les trois actions autorisées ont été émises et sont détenues en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada et par le ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. Une valeur symbolique a été attribuée aux trois actions émises de la Société.

8. Ventes

Le produit des ventes comprend :

(En milliers de dollars)	Note	2001	2000
Ventes de biens immobiliers		45 179 $	103 885 $
Vente de créances de location	4b	40 234	–
		85 413 $	103 885 $

9. Bénéfice d'exploitation du parc

Le bénéfice d'exploitation du parc de PDP est le suivant :

(En milliers de dollars)	2001	2000
Produits	27 424 $	4 459 $
Charges	29 796	6 745
	(2 372)	(2 286)
Financement public	3 591	2 418
Bénéfice	1 219 $	132 $

10. Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôts de la Société diffère de celle prévue selon les taux d'imposition combinés fédéral et provinciaux de 44 % (45 % en 2000), comme suit :

(En milliers de dollars)	2001	2000
Charge d'impôts prévue	3 639 $	10 999 $
Augmentation (réduction) de la charge d'impôts résultant de :		
portion non imposable des gains en capital	–	(372)
bénéfice non imposable dans certaines provinces	(1 009)	(2 024)
autres	63	(125)
Impôt des grandes sociétés	681	590
Charge d'impôts réelle	3 374 $	9 068 $

11. Autres passifs et engagements

a) La Société a un engagement relatif à certains contrats en vertu duquel elle doit effectuer des paiements qu'on estime actuellement à 2,0 millions de dollars par année. Le contrat principal arrive à échéance en 2083, sous réserve d'une résiliation anticipée en 2009 dans certaines circonstances. La valeur estimative de cette obligation, laquelle est fondée sur des hypothèses liées à des événements et à des conditions économiques futurs, est incluse dans les créditeurs et les charges à payer. La variation de cette obligation est incluse dans les intérêts créditeurs et autres produits.

b) Les engagements en capital pour la viabilité et les autres frais d'aménagement au 31 mars 2001 totalisent 39,4 millions de dollars (8,5 millions de dollars en 2000).

Selon les échéanciers projetés de vente des biens immobiliers, on estime que les remboursements de capital seront effectués comme suit :

(En milliers de dollars)		
Exercices se terminant le 31 mars	2002	20 869 $
	2003	26 305
	2004	8 910
	2005	6 973
	2006	2 329
Exercices ultérieurs		15 085
		80 471
Moins les montants représentant les intérêts implicites		9 154
		71 317 $

6. Obligation découlant d'une cession de créances de location

Durant l'exercice terminé le 31 mars 2001, les produits de la vente du contrat de cession de créances de location ont été utilisés dans le but de réduire l'obligation découlant d'une cession de créances de location (note 4b). La charge d'intérêts est comptabilisée à l'état des résultats, à un taux de 7,2 %.

7. Capital-actions

La Société est autorisée à émettre trois actions qui ne peuvent être transférées qu'à une personne approuvée par le ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. Les trois actions autorisées ont été émises et sont détenues en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada et par le ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. Une valeur symbolique a été attribuée aux trois actions émises de la Société.

8. Ventes

Le produit des ventes comprend :

(En milliers de dollars)	Note	[redacted]	2000
Ventes de biens immobiliers			103 885 $
Vente de créances de location	4b		–
			103 885 $

9. Bénéfice d'exploitation du parc

Le bénéfice d'exploitation du parc de PDP est le suivant :

(En milliers de dollars)	2000
Produits	4 459 $
Charges	6 745
	(2 286)
Financement public	2 418
Bénéfice	132 $

10. Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôts de la Société diffère de celle prévue selon les taux d'imposition combinés fédéral et provinciaux de 44 % (45 % en 2000), comme suit :

(En milliers de dollars)	2000
Charge d'impôts prévue	10 999 $
Augmentation (réduction) de la charge d'impôts résultant de :	
portion non imposable des gains en capital	(372)
bénéfice non imposable dans certaines provinces	(2 024)
autres	(125)
Impôt des grandes sociétés	590
Charge d'impôts réelle	9 068 $

11. Autres passifs et engagements

a) La Société a un engagement relatif à certains contrats en vertu duquel elle doit effectuer des paiements qu'on estime actuellement à 2,0 millions de dollars par année. Le contrat principal arrive à échéance en 2083, sous réserve d'une résiliation anticipée en 2009 dans certaines circonstances. La valeur estimative de cette obligation, laquelle est fondée sur des hypothèses liées à des événements et à des conditions économiques futurs, est incluse dans les créditeurs et les charges à payer. La variation de cette obligation est incluse dans les intérêts créditeurs et autres produits.

b) Les engagements en capital pour la viabilité et les autres frais d'aménagement au 31 mars 2001 totalisent 39,4 millions de dollars (8,5 millions de dollars en 2000).

12. État consolidé des flux de trésorerie

Les acquisitions de biens immobiliers en contrepartie d'effets à payer d'un montant de 19,9 millions de dollars (11,3 millions de dollars en 2000) ont été exclues des activités de financement et d'investissement de l'état consolidé des flux de trésorerie.

La cession de biens immobiliers d'un montant de 17,0 millions de dollars (6,2 millions de dollars en 2000) en contrepartie de l'émission de prêts hypothécaires et de billets garantis par la Société, ou de la prise en charge de la dette par les acheteurs, a été exclue des activités de financement, d'investissement et d'exploitation qui figurent à l'état consolidé des flux de trésorerie.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2001, les intérêts perçus ont totalisé 6,0 millions de dollars (3,5 millions de dollars en 2000), les intérêts versés ont totalisé 2,8 millions de dollars (1,3 million de dollars en 2000) et les impôts sur les bénéfices versés se sont élevés à 4,0 millions de dollars (6,3 millions de dollars en 2000).

13. Opérations entre apparentés

La Société est apparentée à tous les ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement du Canada. La Société est partie à des opérations avec ces entités dans le cours normal de ses activités.

En plus des opérations décrites précédemment, au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2001 :

a) CLC a acquis une participation dans des biens immobiliers de ministères du gouvernement, moyennant un prix d'achat total de 22,8 millions de dollars (11,3 millions de dollars en 2000). Ces biens immobiliers ont été acquis en contrepartie d'effets à payer (note 5), d'un paiement en liquide et d'un avoir découlant d'un effet à payer au gouvernement du Canada (note 1);

b) CLC a versé un total de 2,8 millions de dollars (1,3 million de dollars en 2000) en intérêts à une société d'État;

c) PDP a obtenu ou s'attend à obtenir un financement de la part d'un ministère du gouvernement d'un montant total de 1,9 million de dollars (3,9 millions de dollars en 2000) et des produits de location de 1,3 million de dollars (1,3 million de dollars en 2000);

d) la Société reçoit gratuitement des services de vérification du Bureau du vérificateur général du Canada.

14. Instruments financiers

Les valeurs comptables des débiteurs, des effets à payer et de l'obligation découlant d'une cession de créances de location équivalent approximativement à leur juste valeur calculée selon la valeur actualisée des flux de trésorerie aux taux du marché disponibles à la Société pour des instruments financiers présentant des risques, des conditions et des échéances similaires.

Les valeurs comptables des placements à court terme, des créditeurs et des charges à payer équivalent approximativement à leur juste valeur marchande, en raison de leur nature à court terme ou selon la valeur actualisée des flux de trésorerie, selon le cas.

15. Chiffres correspondants

Certains des chiffres correspondants de l'exercice précédent ont été reclassés conformément à la présentation adoptée pour l'exercice faisant l'objet du présent rapport.

Équipe de haute direction de la Société

Gordon McIvor, vice-président, affaires publiques et gouvernementales
Bonnie Coldham, directrice, ressources humaines
Kathy Milsom, présidente et première dirigeante
Monique St.-Laurent, directrice, services d'information de gestion
Brian Way, secrétaire général
Doug Kester, vice-président, région de l'ouest

Brian Evans, vice-président, finance et chef des services financiers
Meriel Bradford, vice-présidente, acquisitions et développement de l'entreprise
Jim Lynes, vice-président, région centrale
Sylvie Archambault, vice-présidente, région de l'est

Conseil d'administration

De gauche à droite (debout)

Kathy Milsom[2], présidente et première dirigeante, Toronto, Ontario
Charles Pelletier[1,2]*†‡, comptable agréé, Québec, Québec
Robert J. Metcalfe[1,2]*†‡, avocat et homme d'affaires, Toronto, Ontario
Stephanie Felesky[1,2]*, membre du conseil, Calgary, Alberta
Robert Basque[1,2]‡, avocat, Moncton, Nouveau-Brunswick
Kevin Garland[1,2]*, cadre en immobilier, Toronto, Ontario

De gauche à droite (assis)

Charles J. Connaghan[1,2]*†‡, conseiller en gestion, Vancouver, Colombie-Britannique
Jon K. Grant[1,2]†, président du conseil, Peterborough, Ontario

(1) Société immobilière du Canada limitée
(2) Société immobilière du Canada CLC limitée
* Membre du comité de vérification
† Membre du comité de ressources humaines
‡ Membre du comité de régie

Siège Social

Toronto

200, rue King Ouest
bureau 1500
Toronto (Ontario)
M5H 3T4
Tél. : 416 952 6100
Téléc. : 416 952 6200
Internet : www.clc.ca
Courriel : clc@clc.ca

Parc Downsview Park

35, rue Carl Hall
Toronto (Ontario)
M3K 2B6
Tél. : 416 952 2222
Téléc. : 416 952 2225

Bureaux régionaux et bureaux de projets

Chilliwack

45269, rue Keith Wilson
Chilliwack (Colombie-Britannique)
V2R 5S1
Tél. : 604 824 8863
Téléc. : 604 824 8248

Vancouver

666, rue Burrard
bureau 2000 – Park Place
Vancouver (Colombie-Britannique)
V6C 2X8
Tél. : 604 775 7177
Téléc. : 604 775 7018

Kelowna

Commerce Centre
N° 102–260, avenue Harvey
Kelowna (Colombie-Britannique)
V1Y 7S5
Tél. : 250 712 4217
Téléc. : 250 712 4218

Edmonton

10060, avenue Jasper
bureau 541
Edmonton (Alberta)
T5J 3R8
Tél. : 780 495 7120
Téléc. : 780 495 7140

Calgary

Édifice K4
3951 Trasimene Crescent
Sud-Ouest
Calgary (Alberta)
T3E 7J6
Tél. : 403 292 6222
Téléc. : 403 292 6246

Peterborough

140, rue King
bureau 502
Peterborough (Ontario)
K9J 7Z8
Tél. : 705 741 2565
Téléc. : 705 741 2762

Ottawa (Rockcliffe)

Édifice 164
Pavillon ouest
Ottawa (Ontario)
K1A 0K4
Tél. : 613 998 7777
Téléc. : 613 998 8932

Ottawa

350, rue Albert
bureau 1800
Ottawa (Ontario)
K1R 1A4
Tél. : 613 946 7777
Téléc. : 613 946 7779

Montréal

800, boul. René-Lévesque Ouest
bureau 1100
Montréal (Québec)
H3B 1X9
Tél. : 514 283 5555
Téléc. : 514 283 0162

Projet Benny Farm

3800, avenue Benny
bureau N101
Montréal (Québec)
H4B 3A4
Tél. : 514 483 4124
Téléc. : 514 483 4397

Saint-Hubert

4250, rue de la Savane
bureau 100
Saint-Hubert (Québec)
J3Y 9G4
Tél. : 450 926 6437
Téléc. : 450 926 6440

Halifax

1505, rue Barrington
bureau 1205
Halifax (Nouvelle-Écosse)
B3J 3K5
Tél. : 902 426 5045
Téléc. : 902 426 5217

Moncton

C.P. 6011
770, rue Main
10e étage
Moncton (Nouveau-Brunswick)
E1C 1E7
Tél. : 506 854 5263
Téléc. : 506 862 2455

Île-du-Prince-Édouard

119, rue Kent
bureau 440
Charlottetown (Î.-P.-É.)
C1A 1N3
Tél. : 902 368 2210
Téléc. : 902 368 0222

Concept et production de SUTTON JAVELIN Communications Imprimé au Canada